

تأسيس جمعية الملاك المشتركين بين الالتزام والمسؤولية المدنية "دراسة مقارنة"

علي بن إبراهيم بن عبد الله الدهيمي

أستاذ القانون المدني المساعد - قسم القانون

كلية العلوم والدراسات الإنسانية بحريملاء

جامعة شقراء - المملكة العربية السعودية

(قدم للنشر بتاريخ ١٣/٧/١٤٤٠هـ، وقبل للنشر بتاريخ ١٦/٨/١٤٤٠هـ)

تأسيس جمعية الملاك المشتركين بين الالتزام والمسؤولية المدنية "دراسة مقارنة"

علي بن إبراهيم بن عبد الله الدهيمي

أستاذ القانون المدني المساعد - قسم القانون

كلية العلوم والدراسات الإنسانية بحريملاء

جامعة شقراء - المملكة العربية السعودية

ملخص الدراسة

يعد تأسيس جمعية الملاك المشتركين أحد الالتزامات المفروضة على ملاك العقار المشترك المقسم إلى وحدات عقارية يزيد عددها على عشر وحدات ويتجاوز عدد ملاكها خمسة، ويرجع السبب في فرض تأسيس جمعية الملاك إلى تحقيق جودة إدارة العقار والمحافظة على البناء وضمان حسن الانتفاع به، ورغم ما لها من الدور الهام في تحقيق التعايش بين الملاك المشتركين، إلا أننا نجد أن الإقدام على تأسيسها من قبل الملاك للاضطلاع بدورها محدود جداً، وتقوم وزارة الإسكان بجهود كبيرة في تحقيق التوعية نحو تأسيس هذه الجمعيات رغم التغيير الذي قامت به الوزارة مؤخراً في اسم هذا النوع من التكتلات، من جمعيات إلى اتحادات خلافاً للتسمية النظامية، الأمر الذي دعانا إلى بحث ماهية هذه الجمعيات والاختلاف الواقع في تسميتها، ومدى فاعلية الإلزام بالتأسيس في القواعد القانونية المنظمة لجمعيات الملاك، والمسؤولية المدنية التي تقوم على الملاك نتيجة لإخلالهم بهذا الالتزام، دراسة مقارنة بين النظام السعودي وبعض القوانين العربية التي اعتنت بتنظيم جمعيات الملاك، انطلاقاً من واقعها الذي يؤدي هذا النوع من المسكن أهمية شديدة.

الكلمات المفتاحية: جمعية الملاك المشتركين، جمعية الملاك، اتحاد الملاك.

The Establishment of a Co- owners Association between Obligation and Civil Liability

Ali Ibrahim Abdullah Aldehimi

Assistant Professor of Civil Law - Law Department
Faculty of Science and Humanities in Huraymla - Shaqra University
Kingdom of Saudi Arabia

Abstract

The establishment of a co-owners association is one of the obligations imposed on the owners of any joint property divided into more than ten units and has more than five owners. In fact, the establishment of owners associations was meant to achieve the quality of the property management, to maintain its construction and to ensure its proper usage. In spite of the important role of the co-owners associations, the establishment of these associations by owners to carry out their role is very limited. That is why the Ministry of Housing exerts significant efforts to raise awareness regarding the establishment of these associations, despite the recent change of the name of this kind of groupings from “ associations “ to “ unions “ by the Ministry. Accordingly, studying these associations, disagreement about their naming, the effectiveness of the legal rules governing their practices, and the owners’ civil liability for breaching of their obligation are needed. The paper is a comparative study of Saudi law and some Arab laws concerning the organization of owners associations, based on the reality which attaches considerable importance to this type of housing.

Keywords: co-owners association, owners association.

مقدمة

تساهم الشقق في إيجاد علاج للأزمة السكنية، بالإضافة إلى الحد من اتساع وتمدد الرقعة السكانية في المدن، في ظل زيادة عدد سكان المدن وتوسع رقعة المدن، حيث لم يكن من بد في إعادة النظر في مفهوم المسكن وإيجاد أشكال تحد من تمدد المدن، وذلك من خلال التوجه نحو التوعية بنشر مفهوم تحويل المسكن من المسكن الفردي إلى الشقق السكنية، وتشير المؤشرات العدلية في المناطق، التابعة لوزارة العدل إلى أن عدد الصفقات المتعلقة بالشقق بين عامي ١٤٣٠هـ و١٤٣٩هـ تجاوزت المئة ألف صفقة، وإلى أن هناك زيادة في الإقبال على شراء الشقق السكنية حيث كان معدل الصفقات المتعلقة بالشقق عام ١٤٣٠هـ ١٦٥٣ صفقة، بينما في عام ١٤٣٩هـ بلغ ١٦٤٧٨ صفقة، إلا أنه يبقى أن هناك بعض المخاوف المتمثلة في طريقة تنظيم عملية الاستفادة من المرافق والأجزاء المشتركة، وصيانتها والمحافظة عليها، تؤثر على تحقيق أهداف المسكن، ووجود تعايش أمثل بين الملاك المشتركين ينعكس على الراحة وتحقيق الانتفاع الكامل من الوحدة السكنية ومرافقها، كما قد يكون له دور فاعل في اتخاذ قرار شراء الشقق، أو العزوف عنها، بالنسبة لأولئك الراغبين في تملك هذا النوع من المساكن، وقد عمل المنظم في المملكة العربية السعودية على إيجاد الحل لهذه المشكلة من خلال نظام ملكية الوحدات العقارية وفرضها الصادر بالمرسوم الملكي رقم م/٥ وتاريخ ١١/٢/١٤٢٣هـ، ولأئحته التنفيذية الصادرة بقرار من وزير الشؤون البلدية والقروية رقم ١١٩٨٥ في ٢١/٢/١٤٢٤هـ، التي نظمت عملية صيانة المرافق والأجزاء المشتركة والمحافظة عليها من خلال تأسيس جمعية بين ملاك الوحدات العقارية المفردة، ومنذ صدور النظام إلى وقتنا الحالي نجد أن عمل تلك الجمعيات محدود جداً، رغم أهميتها المنطلقة من التزاماتها في حسن تنظيم الانتفاع بالمرافق والأجزاء المشتركة والمحافظة عليها من الهلاك، وما قد يُرتب ذلك من الضرر سواء على أحد الملاك أو الغير.

الأمر الذي دعانا إلى التساؤل عن مدى فاعلية القواعد القانونية المنظمة لإنشاء جمعية الملاك في تحقيق الغاية المرجوة منها، والمسؤولية المدنية للملاك المشتركين الناشئة عن إخلالهم بتأسيس جمعية الملاك، وبحثها من خلال العنوان الذي ارتأينا شموله لجميع جوانب الموضوع وهو (تأسيس جمعية الملاك المشتركين بين الالتزام والمسؤولية المدنية "دراسة مقارنة").

أهمية الدراسة

تبرز أهمية هذه الدراسة من الدور المناط بجمعية الملاك، والمتمثل في ضمان حسن الانتفاع بالعقار المشترك، وجودة إدارته، وما له من الأثر في زيادة الاطمئنان والاقبال على تملك الشقق السكنية من جهة، ومن جهة أخرى المحافظة على الثروة العقارية التي تجاوزت المئة ألف والتي تشير إلى أن عدداً منها بحاجة إلى صيانة المرافق والأجزاء المشتركة، ورغم هذه الأهمية نجد أن دور هذه الجمعيات في الواقع محدود، الأمر الذي يشير إلى أهمية دراسة مدى فاعلية نظام ملكية الوحدات العقارية وفرضها ولأئحته التنفيذية في الحث على تأسيس جمعيات الملاك والالتزام به.

وتتعاظم أهمية هذه الدراسة عندما يترتب على الإهمال بواجب تأسيس جمعية الملاك والقيام بالتزاماتها ضرر إما بالنسبة لأحد الملاك أو الغير، ما جعل هذه الدراسة محلاً للكشف عن مدى مسؤولية الملاك المدنية عن الإخلال بهذا الالتزام، وإلى أي حد تتساوى مسؤوليتهم، والبولن بين المبادر في القيام بالتزامه في تأسيس الجمعية ومن أهمل هذا الالتزام.

مشكلة الدراسة

تظهر إشكالية هذه الدراسة في ضعف إقبال الملاك المشتركين على تأسيس جمعية الملاك^١، رغم أهمية الدور الذي تضطلع به هذه الجمعية في تحقيق التعايش بين الملاك المشتركين، وإلزام النظام بتأسيسها، الأمر الذي يحدونا إلى بحث مدى فاعلية نظام ملكية الوحدات العقارية وفرزها ولأئحته التنفيذية في الحث على تأسيس جمعيات الملاك، ومدى قدرته على إيجاد الوسائل اللازمة المرغوبة والدافعة لإلزام ملاك الوحدات العقارية المشتركة بتأسيس الجمعيات والاضلاع بدورها المناط بها، وفي المقابل ما مدى مسؤولية الملاك المدنية عن تعويض الأضرار الناشئة والمتربطة عن الإخلال بهذا الالتزام؟، وإلى أي حد تقوم هذه المسؤولية؟، وما نوع هذه المسؤولية هل هي عقدية رغم أن الموجب لتأسيس الجمعية النظام، أم تقصيرية؟

منهج الدراسة

يسهم كل من المنهج الوصفي والمنهج التحليلي في معالجة هذه الدراسة، بصورة يتحقق في ضوئها وضع الظاهرة في محيطها القانوني، لتحديد قدرة النصوص القانونية على تحقيق الأهداف المتوخاة منها، في العمل على جعل جمعيات الملاك تضطلع بدورها في تنظيم الانتفاع بالمرافق والأجزاء المشتركة في العقارات المشتركة ذات الأجزاء المضرومة، وحسن إدارتها، ورسم معالم المسؤولية المدنية الناشئة عن الإخلال بهذا الالتزام، بالإضافة إلى المنهج المقارن من خلال المقارنة ببعض القوانين العربية للوقوف على آلياتها في معالجة مشكلة الدراسة للخروج بثمرة الدراسة وفقاً لنسق شمولي تتكفل به خطة الدراسة.

خطة الدراسة

ترتكز مشكلة الدراسة على عدد من العناصر التي يقوم في مقدمتها تحديد مدى قدرة نظام ملكية الوحدات العقارية وفرزها ولأئحته التنفيذية على الحث والإلزام بتأسيس جمعيات الملاك لتتعرف من خلاله على توصيف نطاق تأسيس جمعيات الملاك وماهيتها ليتحصل لنا معرفة حالات وجوب تأسيس الجمعية وحالات الجواز، وحقيقة جمعيات الملاك وأثر الاختلاف في التسمية بين النظام، والواقع، لنهدف من خلاله إلى بحث مدى فاعلية إلزام النظام بتأسيس جمعية الملاك وأثره، وإذا كان من المتصور بل الواقع عدم التزام بعض الملاك

١ لم يتيسر لي الحصول على إحصائية دقيقة تبين عدد جمعيات الملاك في السعودية، عدا الخبر المنشور في صحيفة المدينة عام ٢٠١٨م، والذي يشير إلى أن عدد اتحادات الملاك التي تم تسجيلها بلغ ١٠٠٠ اتحاد فقط، ينظر: <https://www.al-madina.com/article/559407>.

بتأسيس الجمعية لذا كان من الواجب بحث مسؤولية الملاك المدنية الناشئة عن إخلالهم بالالتزام تأسيس الجمعية، ليكون حديثنا بداية عن ماهية وطبيعة المسؤولية المدنية للملاك عن الإخلال بتأسيس جمعية الملاك، ونثني بتقييم موقف نظام ملكية الوحدات العقارية وفرزها ولائحته التنفيذية تجاه أحكام المسؤولية المدنية، وعليه فستكون خطة البحث كالتالي:

المبحث الأول: نطاق تأسيس جمعيات الملاك المشتركين، ومدى فاعلية الإلزام.

المطلب الأول: توصيف نطاق تأسيس جمعيات الملاك وماهيتها.

المطلب الثاني: مدى فاعلية النصوص النظامية في الإلزام بتأسيس جمعيات الملاك.

المبحث الثاني: المسؤولية المدنية الناشئة عن إخلال الملاك بالالتزام بتأسيس الجمعية.

المطلب الأول: ماهية وطبيعة المسؤولية المدنية الناشئة عن الإخلال بتأسيس جمعية الملاك.

المطلب الثاني: موقف نظام ملكية الوحدات العقارية وفرزها من أحكام المسؤولية المدنية.

ونرى أن هذه الهيكلة مناسبة للوقوف على إشكالية هذه الدراسة، واقتراح الحلول من خلال النتائج

والتوصيات.

المبحث الأول: نطاق تأسيس جمعيات الملاك المشتركين، ومدى فاعلية الإلزام

يشكل تكتل الملاك المشتركين في ملكية العقارات المشتركة ضمن مجموعة يصطلح عليها جمعية الملاك أو اتحاد الملاك طريقاً لحسن إدارة الملكية المشتركة وضمان حسن الانتفاع بها، إذ تعد جمعية الملاك جهازاً تنظيمياً داخل منظومة العقار، وبدونه يصعب تدبير الحياة الإدارية للعقارات المشتركة، لتوقف ذلك على صدور قرارات تنظيمية لابد للملاك المشتركين من المساهمة في إصدارها، ويشق القيام بهذا الدور في حالة عدم تأسيس جمعية الملاك، ومن ثم انخفاض مستوى إدارة الأجزاء المشتركة وتدهورها، إذ اشتراك مجموعة من الملاك وانتفاعهم على صعيد واحد بأجزاء مشتركة سينتج عنه في أحوال ليست بالقليلة العديد من الخلافات والتباين في وجهات النظر، لأجل هذا الأمر قام المنظم بسن نظام ملكية الوحدات العقارية وفرزها، والذي تضمن وجوب تأسيس جمعية للملاك في حالات، وجوازه في أخرى، لإدارة العقار وضمان حسن الانتفاع به كما ورد في المادة العاشرة من اللائحة التنفيذية لنظام ملكية الوحدات العقارية وفرزها الصادرة عام ١٤٢٤، ورغم هذا يلاحظ أن دور هذه الجمعيات لم يصل حد المأمول، وقد يكون هذا نتيجة عدة أسباب منها إيقاف تسجيل جمعيات الملاك من قبل وزارة الشؤون الاجتماعية المختصة آنذاك، إلا أنه لا يمكن القول بأن هذا هو السبب الوحيد أو الرئيس في عدم التزام ملاك الوحدات المشتركة بتأسيس الجمعيات، إذ لم يوقف التسجيل إلا بعد عدة سنوات تقارب العشر من سن نظام الوحدات العقارية ولائحته التنفيذية، ثم إنه نقل الإشراف على جمعيات الملاك المشتركين إلى وزارة الإسكان، والوزارة تعمل على تطبيق وتفعيل النظام فترة تزيد على الثلاث سنوات، ورغم ذلك ما زال الإقبال دون المأمول، الأمر الذي استلزم بحث مدى فاعلية نظام ملكية الوحدات العقارية وفرزها ولائحته التنفيذية في الحث على

تأسيس جمعيات الملاك والالتزام به، وذلك من خلال أولاً بيان نطاق تأسيس جمعيات الملاك، ثم مدى فاعلية نظام ملكية الوحدات العقارية وفرزها في الحث والإلزام بتأسيس جمعيات الملاك ثانياً.

المطلب الأول: توصيف نطاق تأسيس جمعيات الملاك وماهيتها

يعد نظام ملكية الوحدات العقارية وفرزها المصدر والمستند النظامي لتأسيس جمعيات الملاك المشتركين، حيث تضمن النظام الذي صدر عام ١٤٢٣هـ أحكاماً تنظم عملية تأسيس جمعيات الملاك المشتركين، وجعلها بين حالة وجوب وجواز، إذ نصت المادة التاسعة من النظام على أنه يجب على ملاك العقار المشتركين في حال كان عددهم يزيد عن خمسة ملاك، وكان العقار مقسم إلى أكثر من عشر وحدات عقارية، أن يكونوا جميعاً فيما بينهم لمصلحة العقار، فحد الوجوب الزيادة على عشرة وحدات وخمسة ملاك، بينما يكون جائزاً تأسيس الجمعية في حال كان عدد الملاك خمسة فأقل أو كانت الوحدات العقارية عشرة فأقل، وهذا هو نص النظام، في حين يلاحظ أن اللائحة قد خالفت النظام في حد الوجوب من الجواز، حيث أفادت اللائحة في المادة العاشرة وجوب تأسيس الجمعية إذا كان عدد الوحدات عشرة وملاكها خمسة، ومعلوم أنه لا يجوز لللائحة مخالفة النظام، ولذا كان جدير بوضعي اللائحة مراعاة حسن الصياغة حتى لا تتعارض مع النظام، لأن الذي يظهر أن مؤدى هذا الأمر الصياغة وفهماها.

وعليه فيلاحظ أن وجوب تأسيس جمعية الملاك يقتصر على الحالات التي يكون فيها الملاك المشتركين أكثر من خمسة ملاك والوحدات العقارية تزيد عن عشرة وحدات مفترزة، وما عداها فجائز ومتروك لاختيار الملاك، على أنه لا يشترط في حالات الجواز إجماع الملاك لتأسيس الجمعية^٢، وإنما يكفي رغبة الأغلبية المتعلقة بالأنصبه ومن ثم تتأسس الجمعية^٣، وتكون قراراتها ملزمة لجميع الأعضاء م ٣/١٠ من اللائحة التنفيذية لنظام ملكية الوحدات العقارية وفرزها.

وكانت جمعيات الملاك تتأسس سابقاً من خلال تسجيلها بوزارة العمل والشؤون الاجتماعية وفقاً للمادة التاسعة من النظام، ثم انتقل الاختصاص مع وزارة الشؤون الاجتماعية بعد فصلها عن وزارة العمل عام ١٤٢٥هـ، لتقوم الوزارة لاحقاً بعد عدة سنوات بإيقاف تسجيل الجمعيات، والرفع للمقام السامي بأن يكون تسجيل جمعية الملاك لدى وزارة الإسكان^٤، ثم صدر الأمر السامي الكريم بنقل الإشراف على جمعيات الملاك إلى وزارة

٢ يلاحظ أن بعض القوانين كالقانون المغربي، والقانون البحريني، جعل اتحاد الملاك يقوم دون نظر أو اعتبار لعدد الملاك أو الوحدات، فيؤسس مباشرة بمجرد وجود ملكية مشتركة بين وحدات مفترزة ينظر: المادة ١٣ من القانون المغربي رقم ١٨.٠٠ المتعلق بنظام الملكية المشتركة للعقارات المبنية، والمعدل بالقانون رقم ١٠٦.١٢. والمادة ٦٢ من القانون البحريني رقم (٢٧) لسنة ٢٠١٧ المختص بتنظيم القطاع العقاري. بينما تشترط بعض القوانين بلوغ عدد معين ليكون وجود الاتحاد واجب كالقانون الأردني والقانون المصري ينظر: المادة ١٢ من قانون ملكية الطوايق والشقق الأردني لسنة ١٩٦٨ والقانون المعدل رقم (٥٤) لسنة ١٩٨٥ والقانون المعدل رقم (٥) لسنة ١٩٩٠. والمادة ٧٢ من قانون البناء المصري رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨م.

٣ حيث نصت الفقرة الأولى من المادة العاشرة من اللائحة التنفيذية لنظام ملكية الوحدات العقارية وفرزها الصادرة عام ١٤٢٤هـ على أنه "يجوز للملاك بأغلبية الأنصبه أن يكونوا جمعية ملاك لإدارة العقار وضمان حسن الانتفاع به".

٤ وفقاً للخطاب الصادر من مدير عام الجمعيات التعاونية بوزارة الشؤون الاجتماعية رقم ٩٨٩٢٨، وتاريخ ١٤/٩/١٤٣٤هـ، والموجه لسعادة مدير عام فرع الوزارة بمنطقة مكة المكرمة.

الإسكان بتاريخ ١٤٣٧/٢/٨هـ، وتم الانتهاء من نقل الإشراف على جمعيات الملاك إلى وزارة الإسكان بتاريخ ١٤٣٧/٣/١٢هـ.

وقد منح المنظم جمعية الملاك الشخصية المعنوية^٥؛ المستقلة عن شخصية الملاك، على غرار معظم القوانين كالقانون الأردني^٦، والقانون المغربي^٧ وغيرها، حيث لا يتسنى لجمعية الملاك تحقيق أهدافها إلا إذا كان لها هذه الشخصية المعنوية (الزقرد، وعبدالعظيم، ١٤٣٤هـ: ١٥٧)، لذا عمد المنظم إلى تسهيل مهمة جمعيات الملاك المنصبة على الحفاظ على العقار وإدارته وتديره بما يضمن حسن الانتفاع به من خلال هذه الشخصية المعنوية، ويظهر ذلك من خلال مظاهر هذه الشخصية والتي تتجسد في:

أولاً: الذمة المالية المستقلة، حيث إن مهمة الجمعية في المحافظة على العقار وإجراء الصيانة ونحوها، تقتضي توفر مجموعة من الأموال تكفي للنهوض بهذه المهمة، والتي تكون ضمن هذه الذمة المالية المستقلة عن ذمة الملاك ومدير الجمعية، ولذا قام المنظم بتأكيد هذه الذمة المالية المستقلة في الفقرة الثانية من المادة التاسعة من النظام، بعدما أشار إلى تمتع الجمعية بالشخصية المعنوية، ثم شئ بالموارد المكونة لذمة الجمعية، حيث تتكون ذمة الجمعية من عناصر إيجابية وأخرى سلبية، تتمثل العناصر الإيجابية بالاشتراكات والمبالغ التي يقدمها الملاك لمواجهة التزامات الجمعية، والقروض، والهبات، وعوائد الاستثمار، والتعويضات التي تقرر لها عن الأضرار التي قد تلحق بالعقار إما من الغير أو أحد المشتركين، وعناصر سلبية تتمثل في الديون التي تلتزم بها الجمعية في مواجهة المتعاقدين معها والممولين وغيرهم، وتذهب بعض القوانين إلى أبعد من ذلك حيث تنص على أن ملكية الأجزاء المشتركة تنتقل إلى جمعية الملاك، ومن ذلك ما ورد في المادة (٦٦) من قانون إمارة أبوظبي رقم (٣) لسنة ٢٠١٥ في شأن تنظيم القطاع العقاري في إمارة أبوظبي، حيث نصت على أنه "تؤول ملكية الأجزاء المشتركة إلى اتحاد الملاك الذي يكون مسؤولاً عن إدارتها وتشغيلها بما في ذلك إصلاحها وصيانتها"، في حين اكتفى النظام السعودي فيما يتعلق بالأجزاء المشتركة على جعل جمعية الملاك حارساً لها وفقاً للمادة (١٢) من اللائحة.

ثانياً: أهلية التعاقد: حيث تعطي هذه الشخصية المعنوية للجمعية الأهلية اللازمة لإجراء التعاقدات، إما مع العاملين بالعقار كالمخولين بحراسته، أو نظافته، أو مع المقاولين والشركات للقيام بالأعمال المقررة على هذه الأجزاء ترميماً أو صيانةً ونحو ذلك.

ثالثاً: التقاضي أمام القضاء ومراجعة الجهات المختلفة: فمن خلال هذه الشخصية المعنوية المستقلة عن شخصية الملاك تستطيع الجمعية التقاضي أمام القضاء كمدعي أو مدعى عليه، بالإضافة إلى مراجعة الجهات المختلفة (م ١٢، من اللائحة)، بواسطة مدير جمعية الملاك الذي يتولى تمثيل الجمعية وفقاً للفقرة الثانية من المادة الرابعة عشر حيث ورد فيها "يمثل المدير جمعية الملاك أمام القضاء والجهات الأخرى، وله مقاضاة الملاك"، فقد

٥ وفقاً للفقرة الثانية من المادة العاشرة من نظام ملكية الوحدات العقارية وفرضها.

٦ المادة ١٢ من قانون ملكية الطوابق والشقق الأردني لسنة ١٩٦٨ والقانون المعدل رقم (٥٤) لسنة ١٩٨٥ والقانون المعدل رقم (٥) لسنة ١٩٩٠.

٧ المادة ١٣ من القانون المغربي رقم ١٨.٠٠ المتعلق بنظام الملكية المشتركة للعقارات المبنية، والمعدل بالقانون رقم ١٠٦.١٢.

يرفع مدير الجمعية دعواه في مواجهة الغير كالمقاول الذي يتحمل مسؤولية الإخلال بالأعمال التي تم التعاقد معه من أجل إنجازها على الأجزاء المشتركة، وقد يوجه دعواه ضد أحد الملاك المشتركين الذي أخل بالتزاماته تجاه الجمعية، كما له حق مطالبة المتسبب بضرر ليقوم بإزالته (صافي، ١٤٣٠هـ: ٩٣؛ اشيبان، ٢٠٠٩: ١٠٥).

ويلاحظ أن المنظم من خلال نظام ملكية الوحدات العقارية وفرضها قد أطلق على تكتل الملاك المشتركين ضمن مجموعة وصف (جمعية الملاك)، بينما قامت وزارة الإسكان بعد انتقال الإشراف على جمعيات الملاك المشتركين إليها بتسمية هذه التكتلات بـ (اتحاد الملاك المشتركين)^٨ وهنا يتبادر سؤال مفاده هل هناك فرق بين مصطلح اتحاد وجمعية؟ وهل تصح تسمية وزارة الإسكان هذه؟

وللإجابة عن هذا السؤال يمكن القول بدايةً إن القوانين اختلفت تسمياتهم لتكتلات الملاك المشتركين، بين اتحاد ومن ذلك القانون المصري^٩، والقانون المغربي^{١٠}، والقانون التونسي (النوري، ١٩٩٧: ١٥٧)، وقانون إمارة أبوظبي^{١١}، وتسمية هذه التكتلات بجمعيات ومنها قانون دبي^{١٢}، والقانون اللبناني^{١٣}، بينما نجد أن القانون الأردني أطلق عليها المصطلحين معاً حيث أورد في القانون المدني الأردني مصطلح الاتحاد^{١٤}، ومصطلح الجمعية في قانون ملكية الطوابق والشقق^{١٥}.

وفي المملكة العربية السعودية لمعرفة الفرق بين المصطلحين يحسن أولاً معرفة المقصود بالجمعيات من خلال الرجوع إلى نظام الجمعيات والمؤسسات الأهلية، ثم النظر في الأحكام النظامية المتعلقة بالجمعيات في هذا النظام ومدى انسجام أحكام جمعيات الملاك معها ليتحصل لنا من خلال ذلك معرفة الحدود التي تربط جمعية الملاك بالجمعيات بشكل عام من حيث الأصل وجوداً وعدمًا.

عرف نظام الجمعيات والمؤسسات الأهلية الصادر عام ١٤٣٧هـ، في المادة الثالثة الجمعيات: بأنها كل مجموعة ذات تنظيم مستمر لمدة معينة أو غير معينة، مؤلفة من أشخاص من ذوي الصفة الطبيعية أو الاعتبارية، أو منهما معاً، غير هادفة للربح أساساً، وذلك من أجل تحقيق غرض من أغراض البر أو التكافل، أو من أجل نشاط ديني، أو نشاط اجتماعي، أو ثقافي، أو صحي، أو بيئي إلخ...، أو أي نشاط أهلي آخر تقدره الوزارة.

٨ ينظر موقع نظام اتحاد الملاك التابع لوزارة الإسكان، <https://mullak.sa/public-page/248>.

٩ المادة ٧٠ من قانون البناء المصري رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨م، ويلاحظ أن القانون المصري غير مسمى الاتحاد من اتحاد الملاك المشتركين والذي كان ينظمه القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر إلى اتحاد الشاغلين وينظمه قانون البناء المصري رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ الذي نظم اتحاد الشاغلين في الفصل الأول من الباب الرابع منه وألغى به القانون القديم، وسمي باتحاد الشاغلين لأنه لا يشترط أن يكون الاتحاد من الملاك بل العبرة بالشاغلين للوحدات سواء أكانوا ملاكاً أو مستأجرين.

١٠ المادة ١٣ من القانون المغربي رقم ١٨.٠٠ المتعلق بنظام الملكية المشتركة للعقارات المبنية، والمعدل بالقانون رقم ١٠٦.١٢.

١١ المادة ٦٤ من قانون تنظيم القطاع العقاري في إمارة أبوظبي ٢٠١٥م.

١٢ المادة ١٧ من قانون ملكية العقارات المشتركة في إمارة دبي ٢٠٠٧م.

١٣ المادة ١٨ من قانون تنظيم الملكية المشتركة في العقارات المبنية اللبناني الصادر عام ١٩٨٣.

١٤ المادة ١٠٧٥ من القانون المدني الأردني لسنة ١٩٧٦.

١٥ المادة ١٢ من قانون ملكية الطوابق والشقق الأردني لسنة ١٩٦٨ والقانون المعدل رقم (٥٤) لسنة ١٩٨٥ والقانون المعدل رقم (٥) لسنة ١٩٩٠.

وعند النظر في نظام ملكية الوحدات العقارية، نجد أن جمعية الملاك تتشكل من مجموعة من الأشخاص هم الملاك المشتركين، غرضها إدارة العقار وضمان حسن الانتفاع به، وعليه فهي لا تتوخى تحقيق الأرباح بشكل أساسي، وإنما هدفها الرئيس إدارة العقار وتديره بما يحقق ويضمن حسن الانتفاع به، ومن هنا يمكن اعتبار تكتل الملاك المشتركين جمعية، لا سيما وأن كليهما يتطلب النظام أن يكون له نظام داخلي^{١٦}، وكليهما يكون له الشخصية المعنوية بعد إنشائه^{١٧}.

إلا أنه رغم هذا التشابه، نجد أن هناك مجموعة من الاختلافات الجوهرية بين نظام الجمعيات، ونظام جمعية الملاك المشتركين، ومن أبرز هذه الاختلافات:

أولاً: أن نظام الجمعيات جعل تأسيس الجمعيات الأهلية أمراً جوازياً، بخلاف نظام جمعيات الملاك المشتركين الذي ألزم الملاك بتأسيس الجمعية عند تحقق الحالة التي نصت عليها المادة التاسعة من النظام، وسبق الإشارة إليها (صايف، ١٤٣٠هـ: ٩٢).

ثانياً: يلاحظ أن نظام الجمعيات الأهلية أعطى الأشخاص الحرية والحق في الانضمام إلى الجمعيات، أو الانسحاب منها، بخلاف نظام جمعيات الملاك الذي جعل عضوية الملاك المشتركين بالجمعية إلزامياً (صايف، ١٤٣٠هـ: ٩٢)، بل حتى في الحالات التي لا يكون واجباً فيها تأسيس الجمعية، يجب على الملاك الانضمام للجمعية عندما يقرر أغلب الملاك حسب الأنصبة تأسيس جمعية الملاك حسب المادة ٣/١٠ من اللائحة التنفيذية لنظام ملكية الوحدات العقارية وفرزها.

ثالثاً: أن الجمعيات الأهلية تتنوع الأهداف أو الأغراض التي تتأسس لتحقيقها، وحتى في الحالات التي يحدد فيها لجمعية ما غرض معين، فإنه يجوز تجاوز هذا الغرض بموافقة الوزير أو من يفوضه وفقاً للمادة ٤ من اللائحة التنفيذية لنظام الجمعيات والمؤسسات الأهلية. أما جمعية الملاك المشتركين فلا يجوز لها بحال تغيير غرض الجمعية أو الهدف منه.

رابعاً: يضاف لما سبق أن المنظم أجاز في نظام الجمعيات والمؤسسات الأهلية حل الجمعية حلاً اختيارياً بقرار من الجمعية العمومية غير العادية وفقاً للمادة ٢٢ من نظام الجمعيات والمؤسسات الأهلية، كما يجوز للوزير حل الجمعية في الحالات التي حددتها المادة الثالثة والعشرون من النظام، بخلاف نظام جمعية الملاك المشتركين حيث لا يمكن حل الجمعية إلا في حالات محددة واستثنائية، تتمثل الأولى منها في حالات انهزام البناء واتخذت جمعية الملاك قرارها بعدم إعادة بنائه، إذ تتحول الملكية هنا من الملكية المشتركة إلى الملكية الشائعة المنصبة على أرض العقار، والحالة الثانية عندما يملك شخص واحد كامل العقار.

ومن خلال ما سبق يتضح أن المنظم قد أضفى على جمعيات الملاك أحكاماً خاصة متميزة عن بقية الجمعيات سواء من حيث الأهداف أو الإطار القانوني المنظم لها، وقد يقال أن المنظم أراد (سابقاً) توحيد الجهة

١٦ م ٩ من نظام الجمعيات والمؤسسات الأهلية، م ١١ من نظام ملكية الوحدات العقارية وفرزها.

١٧ م ٤/٨ من نظام الجمعيات والمؤسسات الأهلية، وم ٢/٩ من نظام ملكية الوحدات العقارية وفرزها.

المختصة بالإشراف على الجمعيات عمومًا وجمعيات الملاك، عندما جعل تسجيل جمعيات الملاك من اختصاص وزارة الشؤون الاجتماعية، وهو الذي استدعى من المنظم إطلاق مصطلح الجمعية على هذا التكتل، إلا أن الذي يظهر لنا وخاصة بعد نقل الإشراف على جمعيات الملاك المشتركين إلى وزارة الإسكان، عدم وجود حاجة إلى الإبقاء على مصطلح الجمعية، بل إن مصطلح الاتحاد والذي اتخذته وزارة الإسكان على غرار معظم الدول أحسن وأفضل لتمييز الأحكام النظامية بين الجمعيات الأهلية وجمعيات الملاك المشتركين، وللتوافق بين معنى الاتحاد في اللغة^{١٨} والمعنى المضمن في تكتل الملاك المشتركين، وفي التزام مصطلح الاتحاد ما يكون ادعى للبعد عن الخلط بين الأحكام والتنازع في الاختصاص، فلا تلتبس الأحكام المنظمة للجمعيات الأهلية، بأحكام جماعات الملاك المشتركين.

أما عن جواز تسمية وزارة الإسكان لهذه التكتلات باتحادات، مخالفة لنظام ملكية الوحدات العقارية وفرضها، فالذي يظهر أنه لا يوجد ما يمنع من هذا الأمر ما دام أن هذه التسمية لم تنضو على مخالفة للأحكام المنظمة لجمعيات الملاك المشتركين المذكورة في النظام، وإن كنت أميل إلى الإبقاء والتمسك بما ورد في النظام، إلا إذا كانت الوزارة تعمل على تعديل النظام بما فيه المصطلح، وقد لاقى هذا التعديل موافقة مبدئية، فقد يكون من الجيد تعديل المصطلح وفق النهج الذي عملته الوزارة من أجل المحافظة على الشكل العام لهذه التكتلات، لاسيما وأن الجهود التي تقوم بها وزارة الإسكان حالياً لها دور كبير في تفعيل جمعيات الملاك، أشبه ما يكون بالولادة الحقيقية لها.

قصارى القول: يعد نظام ملكية الوحدات العقارية وفرضها الصادر عام ١٤٢٣هـ، المرجع والمنظم لأحكام جمعيات الملاك المشتركين، وقد منح المنظم جمعيات الملاك الشخصية المعنوية ومن أبرز مظاهر هذه الشخصية الذمة المالية المستقلة، وأهلية التعاقد، وحق التقاضي ومراجعة الجهات المختلفة، وكل هذا سعياً في تحقيق جودة إدارة الملكية المشتركة وضمان حسن الانتفاع بها، وظهر لنا أن النظام أطلق على تكتل الملاك المشتركين مصطلح الجمعية، رغم اختلاف الأحكام النظامية بين الجمعيات الأهلية عمومًا وجمعية الملاك المشتركين، وأنه قد يكون سبب ذلك إرادة المنظم حين إصدار النظام المتمثلة في جعل الإشراف على هذه التكتلات ضمن اختصاصات وزارة الشؤون الاجتماعية، بينما في الوقت الحالي وبعد نقل الإشراف إلى وزارة الإسكان لا يوجد ما يستدعي الإبقاء على ذات المصطلح بل الأجدى عند تعديل النظام إطلاق مصطلح الاتحاد على غرار كثير من القوانين للبون الشاسع بين أحكام تكتلات الملاك المشتركين والجمعيات الأهلية، كما ظهر لنا أن النظام قد حدد وجوب تأسيس الجمعية بالحالات التي يزيد فيها الملاك المشتركين عن خمسة والوحدات العقارية عن عشرة وحدات مفترزة، وما عداها فجائز ومترك لاختيار الملاك، ومن هنا يحسن دراسة مدى فاعلية الأحكام النظامية المضمنة في النظام على الحث بتأسيس الجمعيات والإلزام بها، وذلك خلال المطلب التالي.

١٨ يعرف الاتحاد بأنه الاتفاق، أو الانفراد بأن تكون الأشياء شيئاً واحداً، ويقال اتحد القوم: اتفقوا أو انضموا إلى وحدة يجمعهم فيها نوع العمل أو الخط السياسي والاجتماعي والاقتصادي ينظر: معجم اللغة العربية المعاصرة، ٣/٢٤٠٩. وينظر: المعجم الوسيط، ٢/١٠١٦.

المطلب الثاني: مدى فاعلية النصوص النظامية في إلزام بتأسيس جمعيات الملاك

اتضح لنا أن نظام ملكية الوحدات العقارية وفرضها قد أوجب على الملاك المشتركين في حال كانوا أكثر من خمسة ملاك لما يزيد عن عشرة وحدات مفرزة أن يقوموا بتأسيس جمعية الملاك فيما بينهم، إلا أنه رغم أهمية جمعية الملاك، وإلزام النظام، نجد أن هناك ضعفاً تجاه الإقبال على تأسيس هذه الجمعيات، الأمر الذي يستلزم منا في هذا المطلب دراسة وسائل الحث والإلزام التي اتخذها النظام السعودي، والوسائل الأخرى لدى القوانين المقارنة.

بدايةً نهدف ببيان أن الغاية من القوانين تتمثل في ضبط سلوك الأفراد، وضبط علاقاتهم، عن طريق وضع قواعد محددة يوجه بها سلوك الأفراد في منحى من مناحي حياتهم الاجتماعية، هذه القواعد لا تقتصر على الإرشاد والتحبيذ، بل تتعدى لتصل إلى الإلزام وإجبار الأفراد على الانصياع لها (الرويس والريس، ١٤٣٣هـ: ٣٤).

وهذا وإن كان التزام الأفراد بالقاعدة القانونية يحسن أن يأتي من الإيمان والقناعة بأهميتها وتحقيقها للعدالة، وأنها من وسائل التمدن والتنظيم، فالأفراد عندما يخضعون للقاعدة القانونية ينبغي أن يخضعون لها رغبة وطوعاً لا قسراً، ولذا قيل "بأن القانون الذي لا يمكن تنفيذه إلا عن طريق الإكراه هو قانون فاشل، ويعبر عن فشل واضعيه في التعبير عن إرادة الجماعة وسد حاجاتها" (الفار، ١٤٣٢: ٣٤)، إلا أنه لا يمكن أن يكون هناك قاعدة قانونية بدون إلزام، ولا يمكن أن يكون هناك إلزام بدون جزاء، وإلا لتحوّلت هذه القواعد من قواعد قانونية إلى أخلاقية، بل يعتبر معظم فقهاء القانون أن الإلزام والجزاء في القواعد القانونية هو الفيصل للفرقة بين القواعد القانونية، وبين غيرها من القواعد الاجتماعية الأخرى التي تتصل بضبط سلوك الأفراد في المجتمع (الرويس والريس، ١٤٣٣هـ: ٣٥)، والأنفس البشرية ليست واحدة فمنها من يميل بطبعه إلى عدم التقيد بنظام محدد، ولا يحمله على التقيد بالنظام إلا الجزاء المادي، وهناك أنفس تميل بطبعها إلى التقيد بالأنظمة متأثرة بالجزاء الأدبي في حال مخالفة القاعدة القانونية المتمثل في إشاعة الفوضى وعدم استقرار المعاملات، وهنا يجب أن يكون حاضراً أن تقرير الجزاء شيء وإعماله عند وجود مقتضيه أمر آخر (الرويس والريس، ١٤٣٣هـ: ٣٧ - ٣٨).

وفي نظام جمعيات الملاك المشتركين، لا يصح أن يكون النظر وحده على الملاك المتعاونين والراغبين في تأسيس الجمعيات، بل يجب أن تكون العين أكثر شمولية لتبصر جميع الفئات المستفيدة من العقارات المشتركة بما فيها تلك الفئات التي تميل إلى مخالفة النظام وعدم التعاون مع الجيران، فيكون التساؤل عن الوسائل التي تضمنها النظام من أجل إلزام هؤلاء بواجب تأسيس الجمعية والتعاون في الحضور ودفع الاشتراكات؟

عند النظر في نظام ملكية الوحدات العقارية وفرضها ولأثنته التنفيذية نجد أنه تضمن مجموعة من التنظيمات الدافعة والحاثة والمرغبة على تأسيس جمعية الملاك، وإجراءات يمكن اتخاذها عند عدم التزام الملاك بتأسيس الجمعية من خلالها نصل للجزاء، ونجد أن أول مظاهر هذا الإلزام في النظام، الأمر بالتأسيس في المادة التاسعة من النظام، "فعلى الملاك أن يكونوا"، وحتى يكون لهذا الإلزام أثره ينبغي أن يقترن بالجزاء، والمتمثل في نص الفقرة الرابعة من المادة العاشرة من اللائحة التنفيذية بعد التعديل والتي تضمنت حق البلدية في اتخاذ

الإجراءات اللازمة التي تصدرها الجهة المختصة لدى وزارة الشؤون البلدية والقروية في حال لم يقيم الملاك بإنشاء الجمعية، ويفهم من هذا النص أن الإجراءات ما هي إلا جزاءات وتراخيص لإجبار الملاك على إنشاء الجمعية، وفي الحقيقة وإن كان يظهر أن لهذه المادة أهميتها كمستند نظامي بيد الجهة المختصة لإلزام الملاك غير المتعاونين على إنشاء الجمعية، إلا أنه تبقى الصعوبة في إيقاع الجزاء نتيجة لتقاسم الاختصاص والعمل بين كل من وزارة الإسكان ووزارة الشؤون البلدية التي منحها النظام صلاحية فرض الجزاء، ما يربط صعوبة في التنفيذ واقتراح الجزاء الأمثل، ويشكل عائقاً دون تحقيق الغاية من فرض الإلزام، ولعل سبب هذا الأمر أن وزارة الشؤون البلدية والقروية هي التي كانت معنية بوضع اللائحة التنفيذية للنظام وفقاً للمادة السابعة عشر من النظام.

ولذا يظهر لنا أنه كان ينبغي أن يتم تعديل نص هذه اللائحة بعد نقل الإشراف إلى وزارة الإسكان بأن يجعل تقرير الجزاء المناسب من صلاحية وزارة الإسكان، وتضمن حقها في التواصل مع الوزارات والجهات الأخرى للتنفيذ، وهذا أولى لتوحيد الاختصاص وأمثال في اقتراح الوسيلة المناسبة وفقاً لما يظهر للجهة المختصة بالوزارة، كما يعطي وزارة الإسكان مستنداً نظامياً يمكنها من اتخاذ الإجراءات المناسبة لإلزام الملاك بتأسيس الجمعية.

ويضاف لما سبق أن حذف نص الفقرة الرابعة من المادة العاشرة من اللائحة واستبداله بهذا النص لم يكن مناسباً، وكان الأولى الجمع بين النصين، إذ كان نص الفقرة قبل التعديل "إذا لم يقيم الملاك بإتمام الإجراءات اللازمة لإنشاء جمعية الملاك كان لأي منهم أن يطلب من وزارة العمل والشؤون الاجتماعية إتمام هذه الإجراءات" وهذا النص مع تمسك النظام بضرورة التسجيل مهم، بحيث يُكتفى بتسجيل أحد الملاك، والذي يمكن من خلاله إلزام البقية، ومن ثم يكونون أعضاءً وتلزمهم قرارات الجمعية.

ونشير إلى أن القوانين المقارنة لم تتطلب تأسيس الجمعية بل نصت على أنه بمجرد تحقيق الشرط فإن الجمعية تكون مؤسسة بقوة النظام، ومن ذلك القانون المغربي^{١٩}، والقانون البحريني^{٢٠}، وقانون إمارة دبي^{٢١}، ويكون أعضاء الجمعية أعضاءً بقوة النظام، بدون أن يتطلب النظام تسجيلاً لهم^{٢٢}، وهذا يعطي الجمعية قوة، ويحمي قراراتها من البطلان عندما تعقد الجمعية اجتماعها قبل تسجيل جميع الملاك - في الأنظمة التي تتطلب

١٩ حيث نصت المادة ١٢ من القانون المغربي رقم ١٨.٠٠ المتعلق بنظام الملكية المشتركة للعقارات المبنية، والمعدل بالقانون رقم ١٠٦.١٢ على أنه "ينشأ بقوة القانون بين جميع الملاك المشتركين في ملكية العقارات المنصوص عليها في المادة الأولى من هذا القانون منذ تاريخ أو تفويت بشأنها، اتحاد للملاك المشتركين، يتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي".

٢٠ حيث نصت المادة ٦٢ من القانون البحريني رقم (٢٧) لسنة ٢٠١٧ المختص بتنظيم القطاع العقاري على أنه: "ينشأ اتحاد الملاك بحكم القانون عند تسجيل أول بيع لوحدة في عقار مشترك في السجل العقاري".

٢١ نصت المادة ١٧ من قانون إمارة دبي رقم (٢٧) لسنة ٢٠٠٧ بشأن ملكية العقارات المشتركة على أنه: "تتأسس جمعية الملاك بحكم القانون عند تسجيل أول بيع لوحدة في عقار مشترك في السجل".

٢٢ ومن ذلك ما نصت عليه المادة (١٧) من قانون إمارة دبي فبعد أن بينت أن الجمعية تتأسس بقوة بحكم القانون بمجرد تسجيل بيع أول وحدة في عقار مشترك بينت أن الجمعية تتكون من مالكي وحدات العقار المشترك بما في ذلك المطور العقاري بالنسبة للوحدات غير المباعة، وعلى غرار سارت المادة (٦٢) من القانون البحريني، وأصرحها المادة (١٤) من القانون المغربي حيث نصت على أنه "يكون كل مالك مشترك عضواً في اتحاد الملاك بقوة القانون، ويتعين عليه المشاركة في أعمال الاتحاد ولاسيما بالتصويت على القرارات..".

التسجيل - ، وتمتاز هذه القوانين بأنها قد جاوزت بالملاك المشتركين مسألة بحث كيفية إنشاء الجمعية وتسجيل الملاك والزام الممتنع، إلى بحث مسألة عقد الجمعية العمومية والتي ستكون قراراتها ملزمة لجميع الملاك لأنهم أعضاء بالجمعية بقوة النظام، وهذا وحده كافٍ ليكون دافعاً للمشاركة في توجيه تلك القرارات وتفعيل الجمعية، بخلاف النظام السعودي، والذي استلزم تأسيس الجمعية، ثم جعل قراراتها ملزمة لأعضائها، وهنا يطرح التساؤل والبحث والنظر في مدى شمولية (أعضائها) الواردة في الفقرة الثالثة من المادة العاشرة من اللائحة التنفيذية لنظام ملكية الوحدات العقارية وفرزها "تكون قرارات الجمعية ملزمة لأعضائها"، مدى شموليتها للملاك المشتركين غير المسجلين بالجمعية، أم أنها تقتصر عن ذلك لتكون خاصة بالملاك المسجلين بالجمعية، لأن النظام يتطلب التسجيل، ومفهومه أن من لم يسجل فليس بعضو فلا تكون قرارات الجمعية ملزمة له، ويقوي هذا أن المادة السادسة عشر من النظام نصت على أن قرارات الجمعية تكون ملزمة (للشركاء) وهذه اللفظة تشمل الجميع من كان عضواً في الجمعية ومن لم يكن ما دام شريكاً في ملكية المرافق والوحدات المشتركة، فلم تنص على (أعضاء الجمعية)، وقد وردت هذه اللفظة (شركاء) في حالة واحدة وهي حالة إذا ما تضرر البناء بسبب حريق أو غيره فعلى الشركاء أن يلتزموا بتجديده وفقاً لما تقررره جمعية الملاك، ففترقة النظام بين الحالات وعدم توحيد اللفظ قد يرد عليه اختلاف المعنى وقصد المنظم، بأن يقال أن كلمة أعضاء تقتصر لتشمل الأعضاء المسجلين فقط، وكلمة شركاء تشمل الجميع، وحتى لو قيل بالشمولية يكفي النص ضعفاً أنه أورد اللبس والشك والاختلاف.

ولذا نرى تميز تلك القوانين عندما نصت على أن الجمعيات تكون مؤسسة بقوة النظام، وأن الملاك المشتركين أعضاء في الجمعية بقوة النظام، ونقترح أن يتم تعديل النظام بما يضيف على الجمعية وقراراتها هذه القوة، أما عن سبل التنفيذ فيمكن أن يكون من خلال إلزام المطور العقاري أو المالك للعقار بمجرد فرزها بتسجيل كل مالك جديد وتوقيعه بما يفيد عضويته في الجمعية وعلمه باللائحة الداخلية^{٢٣}، إذ وكما نصت اللائحة التنفيذية لنظام ملكية الوحدات العقارية وفرزها على إجراءات نقل الملكية، فإن الأولى أن تتضمن هذه اللائحة إلزام المطور العقاري بوضع اللائحة الداخلية، وإطلاع المشترين عليها وتوقيعهم بما يفيد اطلاعهم وموافقتهم عليها، ومن ثم يكون تسجيل هؤلاء الملاك مباشرة بمجرد نقل الملكية المفترزة إليهم، مع ربط المعلومات بين وزارة الإسكان بتلك الموجودة لدى وزارة العدل فتتفرن ملكية المالك للوحدة العقارية بتسجيله في عضوية الجمعية. وعلى أية حال الغرض من ذلك فيما لو قام مجموعة من الملاك بعقد اجتماع الجمعية بأن يكون مآله إلى تحقيق غاياته من خلال إلزام الممتنع باعتباره عضواً فرط في الحضور في الجمعية.

٢٣ يلاحظ أن قانون إمارة أبو ظبي في المادة رقم (٦٤) بين أن تسجيل الجمعية يكون مقترناً لفرز الوحدات وتسجيل مخططاتها، ويتكون من المطور إلى أن يقوم بالتنازل عن الوحدات فيكون الاتحاد مكوناً من الملاك، وبينت المادة أن عضوية المالك تبدأ من تاريخ تسجيل الوحدة العقارية باسمه وتنتهي عند انتهاء ذلك. وعلى غرار هذا قانون إمارة دبي في المادة (١٧) حيث بينت أن الجمعية تتأسس بمجرد بيع أول وحدة في عقار مشترك وتتكون من الملاك بمجرد تسجيل الوحدة العقارية باسمهم، ويكون المطور العقاري عضواً في الاتحاد بالنسبة للوحدات غير المباعة.

ولكن يبقى أن نص النظام بوجوب التأسيس، هو الذي جعل قرارات الجمعية عديمة الأثر قبل التأسيس، وفي مرحلة الاحتمال بعده وقبل تسجيل جميع الأعضاء، خلافاً لما عليه القوانين المقارنة التي اكتفت بتحقيق الشرط، ومن بعدها تكون الجمعية مؤسسة بقوة النظام.

وعليه يحسن أن يكون الالتزام بتسجيل الأعضاء ابتداءً عند فرز العقارات ونقل ملكيتها، وأن ينص النظام على أن الجمعية تعد مؤسسة بقوة النظام، والملاك المشتركين أعضاء بقوة النظام، حتى من لم يستكمل بيانات التسجيل لدى الجهة المعنية بالإشراف على الجمعيات، مادام أن الشرط قد تحقق فعلياً أو حكماً بأن كان العقار معداً للبيع ومآله تحقق الشرط فيه، وبالنسبة لتلك الشقق التي لم تباع فيكون المطور العقاري هو الممثل عنها في الجمعية، إلى حين بيعها، ويلتزم بالالتزامات التي تقع على عاتق مالك كل وحدة من حيث الرسوم وسائر الالتزامات الأخرى.

كما نجد أن المنظم السعودي اكتفى بإلزامية قرارات الجمعية على جميع أعضائها، والنص على أحقية الأعضاء في التصويت وذلك في المادة ١٣ من اللائحة التنفيذية، دون أن يفرد نصاً خاصاً يلزم فيه الأعضاء بحضور اجتماعات الجمعية والمشاركة فيها، ولعل المسوغ لذلك أنه إذا كان ظاهراً للملاك المشتركين أن القرارات ملزمة لجميع الأعضاء حتى من لم يحضر^{٢٤}، فإن هذا وحده له دور فاعل في الحث على المشاركة، لأن الجمعية قد تتخذ قرارات جوهرية تكون ملزمة له فيضطره هذا إلى الحضور والمشاركة، وعلى هذا سارت معظم القوانين المقارنة^{٢٥}، ويشكل على هذا فيما لو تقاعس الأغلبية عن الحضور، إذ أن النظام السعودي قسم الأعمال قسمين ورتب عليها عدد الأصوات التي يجب أن تتخذ بشأنها بحسب أهميتها، بين إجماع الملاك، وبين أغليبيتهم محسوبة على أساس الأنصبة^{٢٦}، وبناءً عليه لا يمكن للجمعية أن تتخذ قراراً دون أغلبية الملاك على أساس الأنصبة في تلك القرارات ذات الأهمية الأقل، ومن ثم فلن يكون لاجتماع الجمعية فائدة ما دام أغلبية الملاك على أساس الأنصبة لم يحضروا، وستكون اجتماعات الجمعية بدونهم عديمة الأثر والفائدة، وفي المقابل لم يعالج المنظم هذه المشكلة، ولم يضمن نصاً يلزم الملاك بالحضور والمشاركة.

بينما نجد أن القانون المغربي قد ضمن في تعديلاته الحديثة عام ١٤٣٧هـ نصاً مفاده أنه يتعين على كل مالك المشاركة في أعمال الاتحاد لاسيما التصويت على القرارات التي يتخذها الجمع العام^{٢٧}، فهذا نص يلزم الجميع بالحضور والمشاركة، وأثره في ترتيب الجزاء عليه عند عدم الالتزام بأن تكون اجتماعات الجمعية بدونهم صحيحة، وبيان ذلك أن القانون المغربي بين نصاب انعقاد الجمعية حتى يكون صحيحاً وعلقه بحضور

٢٤ المادة الثانية عشر، والسادسة عشر من نظام ملكية الوحدات العقارية وفرضها، والمادة العاشرة من اللائحة التنفيذية للنظام.

٢٥ ومن ذلك المادة ١٩ من قانون إمارة دبي رقم (٢٧) لسنة ٢٠٠٧ بشأن ملكية العقارات المشتركة، والمادة ٦٤ من القانون البحريني رقم (٢٧) لسنة ٢٠١٧ المختص بتنظيم القطاع العقاري، والمادة ٦٧ من قانون إمارة أبو ظبي رقم (٣) لسنة ٢٠١٥ في شأن تنظيم القطاع العقاري.

٢٦ المادة ١٥ و١٦، من اللائحة التنفيذية لنظام ملكية الوحدات العقارية وفرضها الصادرة عام ١٤٢٤هـ.

٢٧ المادة ١٤ من القانون المغربي رقم ١٨.٠٠ المتعلق بنظام الملكية المشتركة.

نصف الأعضاء الملاك المشتركين، فإن لم يكتمل النصاب يعقد اجتماع ثانٍ خلال ثلاثين يوماً، يكون الانعقاد فيه صحيحاً بمن حضر، وتتخذ القرارات بأغلبية الحضور^{٢٨}، وهذا بالنسبة لتلك القرارات ذات الأهمية الأقل، أو التي تتصف بالاستعجال^{٢٩}.

وهنا يظهر تميز القانون المغربي في معالجة مشكلة تقاعس الأغلبية عن الحضور، في جعل انعقاد الجمعية صحيحاً بدونهم، ومن ثم إلزامية قراراته لهم، ونرى مناسبة تعديل نصوص نظام ملكية الوحدات العقارية وفرضها ولائحته التنفيذية بما يتضمن تعليق الأصوات بأغلبية الحاضرين في الاجتماع الثاني في حال عدم بلوغ النصاب في الاجتماع الأول، بدلاً من تعلقه بأغلبية الملاك وفقاً للأنصبة، حتى في حال عدم حضورهم وتفاعلهم ومشاركتهم.

وعلى كل حال تبقى مشكلة القرارات التي تتطلب إجماعاً من الملاك، أو موافقة أغليبيتهم بناءً على أهمية تلك القرارات، حتى في القانون المغربي، فلم يضمن علاجاً لمثل هذه الحالات في حالة عدم مشاركة الأغلبية بالحضور والتصويت، ونرى مناسبة اتخاذ ذات النظام المعمول به بالنسبة للجمعيات العامة للشركات المساهمة العادية أو غير العادية^{٣٠}، وذلك بأن يعقد اجتماع ثانٍ خلال ثلاثين يوماً من الاجتماع الأول الذي لم يتوفر فيه العدد المطلوب للحضور، وتكون الأصوات فيه بأغلبية الحضور أو ثلاثة أرباعهم. أو أن يخفض النصاب المشترك مثلاً من الإجماع أو ثلاثة الأرباع، إلى النصف أو الربع على أساس الأنصبة، فإن لم يكتمل النصاب عقد اجتماع ثالث، تكون القرارات فيه صحيحة بأغلبية الحضور أو اجماعهم بحسب أهمية القرارات، وفي كل اجتماع تتم دعوة جميع الملاك أو ممثليهم.

ويبقى تساؤل إذا انعقد الاجتماع صحيحاً، واتخذ الأعضاء قرارهم وفق النصاب الذي اشترطه النظام، وكانت القرارات ملزمة لجميع الأعضاء ما هي الوسائل التي يمكن من خلالها إجبار الأعضاء على التنفيذ؟ منح نظام ملكية الوحدات العقارية وفرضها المدير حق مطالبة كل ذي شأن بما يجب عليه مما يقع ضمن مسؤولية الأول في حراسة الأجزاء المشتركة وصيانتها، بما في ذلك مقاضاته ولو كان أحد الملاك^{٣١}. وفي الحقيقة هنا تظهر صعوبة تحقيق الجدوى وفرض الإلزام حيث سيقع الجمع معلقاً بمشكلة بطء إجراءات التقاضي التي ستقف عائقاً دون فاعلية الإلزام التي نص عليها النظام، ولو جُعل لقرارات الجمعية حكم السندات التنفيذية مع حق المالك المعارض في رفع دعوى عاجلة يطالب فيها بوقف التنفيذ إذا كان لديه ما يقوي ويعضد هذا الأمر لكان أحسم للنزاع وأقوى لفرض الإلزام.

٢٨ المادة ١٨، من القانون المغربي رقم ١٨.٠٠ المتعلق بنظام الملكية المشتركة.

٢٩ المادة ٢٠ من القانون المغربي رقم ١٨.٠٠ المتعلق بنظام الملكية المشتركة. أما بقية القرارات فاشتراط لها إما ثلاثة أرباع الملاك المشتركين كما في المادة ٢١، أو الإجماع كما في المادة ٢٢.

٣٠ ينظر: المادة (٩٣) والمادة (٩٤) من نظام الشركات السعودي، الصادر عام ١٤٣٧هـ.

٣١ المادة الرابعة عشر من نظام ملكية الوحدات العقارية وفرضها الصادر عام ١٤٢٣هـ.

أما فيما يخص نفقات الصيانة والحفظ فقد جاء النص في اللائحة على أنه تقع ضمن واجبات والتزامات الملاك^{٣٢}، وأنه يقع على الجمعية عبء تحصيلها، ويلتزم الملاك بدفع النفقات بدءاً من تاريخ استلام الوحدة العقارية، وقد نصت اللائحة على أحقية الجمعية في اتخاذ كافة الإجراءات الضرورية وبشكل فوري لتحصيل أي رسم مستحق على أي مالك وذلك بعد مرور ٣٠ يوماً من تاريخ الاستحقاق^{٣٣}، ولكن هذه الأحقية في الإجراءات الضرورية والفورية كيف يمكن ترجمتها في الواقع ما دام النظام لم يكفل تسهيل هذه المهمة.

وعند النظر في القوانين المقارنة فيما يتصل بوسائلها المتخذة في سبيل تحقيق غاية الالتزام وفرضه بين جميع الأعضاء، نجد أن تلك القوانين سارت بين اتجاهات الأول: جعل لقرارات الجمعية حكم السندات التنفيذية، التي تنفذ جبراً عن طريق قاضي التنفيذ، وبين اتجاه ربط حق التقاضي بقاضي الموضوع ووصفها بالعاجلة، واتجاه حولها، وفق التفصيل التالي:

نص قانون إمارة دبي على أنه في حال لم يدفع مالك الوحدة حصته من الرسوم، أو تخلف عن تنفيذ أي من التزاماته، يعتبر القرار الصادر ضده من مدير الجمعية بعد انقضاء ثلاثة أشهر من إخطاره به عن طريق الكاتب العدل قابلاً للتنفيذ من قبل قاضي التنفيذ، ويجوز للمتضرر من هذا القرار الاعتراض عليه خلال تلك المدة لدى المحكمة المختصة، على أن يوقف التنفيذ لحين البت في موضوع الاعتراض^{٣٤}.

ويلاحظ عمومية القرارات الخاضعة للتنفيذ وفقاً لقانون إمارة دبي لتشمل الالتزامات المالية، والقيام بعمل، والامتناع عن عمل، وهذا جيد، إلا أنه يلاحظ عدم إسباغ النظر في الاعتراض والبت فيه بصفة الاستعجال، ونرى أنه من الحسن جعل مثل هذه الاعتراضات والبت فيها خاضع للقضاء المستعجل، حتى لا يكون الاعتراض ثغرة لطول الإجراءات، وعرقلة الالتزام والتنفيذ.

وهو ذات مسلك القانون الأردني حيث نصت المادة السادسة عشر على أنه إذا لم يدفع المالك حصته من النفقات، أو لم يف بالالتزامات وتعهدهاته، رغم الإنذار الموجه إليه بواسطة الكاتب العدل، فإنه يحق لمدير الجمعية بعد مرور خمسة عشر يوماً على تاريخ التبليغ أن يراجع دائرة التنفيذ^{٣٥}.

بينما قانون إمارة أبوظبي قصر قوة التنفيذ على رسوم الخدمات التي يتم استيفاؤها لتغطية نفقات إدارة وتشغيل وصيانة وإصلاح الأجزاء المشتركة، وعلقه على شرط صدور قرار التنفيذ من قاضي الأمور المستعجلة بعد مرور ثلاثة أشهر من تاريخ الإخطار^{٣٦}، وهو بهذا في الحقيقة إنما منح قوة النفاذ للحكم المقضي به من قبل قاضي الموضوع وهو

٣٢ المادة الثامنة من اللائحة التنفيذية لنظام ملكية الوحدات العقارية وفرضها الصادرة عام ١٤٢٤هـ.

٣٣ المادة الثامنة عشر من اللائحة التنفيذية لنظام ملكية الوحدات العقارية وفرضها الصادرة عام ١٤٢٤هـ.

٣٤ المادة ٢٥/٢ من قانون إمارة دبي رقم (٢٧) لسنة ٢٠٠٧ بشأن ملكية العقارات المشتركة.

٣٥ المادة ١٦ من القانون الأردني قانون ملكية الطوابق والشقق رقم (٢٥) لسنة ١٩٦٨ والقانون المعدل رقم (٥٤) لسنة ١٩٨٥ والقانون المعدل رقم (٥) لسنة ١٩٩٠

٣٦ المادة ٤٣/٥ من اللائحة التنفيذية بشأن الملكية المشتركة للعقارات واتحاد الملاك وفقاً للقانون رقم (٣) لسنة ٢٠١٥ في شأن تنظيم القطاع العقاري في إمارة أبوظبي.

بهذا إنما سلك الاتجاه الثاني الذي ربط الإلزام بقاضي الموضوع في القضاء المستعجل، وأجاز القانون لاتحاد الملاك عندما يقوم مالك الوحدة بإجراء تعديلات أو تغييرات بما يؤثر جوهرياً على الوحدة العقارية أو العقار المشترك أو مظهره الخارجي، وتخلف عن إصلاح الضرر وإزالته أن يقوم الاتحاد بإصلاح الضرر واسترداد تكاليف الإصلاح من المالك^{٣٧}. وأما القانون المغربي فقد جعل تحصيل المساهمات المالية من اختصاص محكمة الموضوع وحكمها مشمول بالنفاذ المعجل^{٣٨}، وتداركاً لبطء الإجراءات نص القانون المغربي على ضرورة أن يكون حكم القاضي في أجل لا يتعدى ثلاثة أشهر^{٣٩}.

وأما القانون البحريني فقد منح الالتزامات المالية حجية وقوة السند التنفيذي بقرار من مدير الاتحاد في حال امتنع المالك عن السداد، على أن يتم إخطاره بالقرار وله حق الاعتراض خلال تسعين يوماً، وفي حالة عدم الطعن يحوز القرار حجية وقوة السند التنفيذي ويتم التنفيذ بمقتضاه أمام قاضي التنفيذ^{٤٠}، بل أجاز القانون للمؤسسة - وهي الجهة المخولة بالإشراف على اتحادات الملاك - بناءً على طلب الاتحاد وبالتنسيق مع الجهات المختصة استقطاع قيمة الاشتراكات وإيداعها في حساب الاتحاد^{٤١}، وأما ما عداها من قرارات الاتحاد الملزمة فقد اكتفى القانون بأحقية الاتحاد في المقاضاة^{٤٢}.

نتيجة لما سبق فإنه يحسن لتحقيق فاعلية الإلزام أن ينص النظام على منح قرارات الجمعية حجية وقوة السندات التنفيذية مع حق المالك في الاعتراض خلال أجل محدد، ويكون هذا الاعتراض ضمن القضاء المستعجل، وهذا ادعى لتحقيق مقاصد جمعيات الملاك، وقطع النزاع وتحقيق التعايش بين السكان.

وهنا نشيد بموقف النظام عندما قصر نفقات صيانة الأجزاء المشتركة التي يعود نفعها لبعض الملاك عليهم من النظام، وفي مثل هذا تحقيق للعدل وقطع لدابر الخلاف بما يحفز على التأسيس، والشئ بالشئ يذكر نجد أن النظام قد تضمن مجموعة من الضمانات التي تشجع على التأسيس بما كفله وأظهره من ضعف تدخل الوزارة في الملكية الخاصة وإظهار أن دورها مجرد دور تنظيمي عندما يحدث الخلاف وبما يحقق مصلحة الجميع، فقد كفل النظام للمالك حق استعمال وحدته واستغلالها بما لا يتعارض مع التخصيص المتفق عليه، ويضر ببقية المالكين مء من اللائحة، وحقه في الانتفاع بالأجزاء المشتركة مع مراعاة حقوق غيره من المالكين م٥ من اللائحة، ومن الضمانات التي كفلها النظام عدالة التصويت، بأن لا يكون لأحد الملاك صوت الأغلبية، فإذا كانت حصة أحد الملاك تزيد على النصف، انقص عدد ما له من أصوات إلى ما يساوي مجموع أصوات باقي الملاك م١٣ من اللائحة،

٣٧ المادة ٧٢ قانون رقم (٣) لسنة ٢٠١٥ في شأن تنظيم القطاع العقاري في إمارة أبو ظبي، ومثلها في قانون إمارة دبي المادة ٢٣.

٣٨ المادة ٢٥ من القانون المغربي رقم ١٨.٠٠ المتعلق بنظام الملكية المشتركة.

٣٩ المادة ٣٦ مكرر من القانون المغربي رقم ١٨.٠٠ المتعلق بنظام الملكية المشتركة.

٤٠ المادة ٦٨/ب من القانون البحريني رقم (٢٧) لسنة ٢٠١٧ قانون تنظيم القطاع العقاري.

٤١ المادة ٦٧/ج من القانون البحريني رقم (٢٧) لسنة ٢٠١٧ قانون تنظيم القطاع العقاري.

٤٢ المادة ٦٣/د من القانون البحريني رقم (٢٧) لسنة ٢٠١٧ قانون تنظيم القطاع العقاري.

ولا أن يكون وكيلاً عن أحد الملاك في هذه الحالة، كما لا يجوز لشخص واحد أن يكون وكيلاً عن أكثر من مالك، ولا أن يكون مدير الجمعية أو أحد أقربائه من الدرجة الأولى وكيلاً عن أحد الملاك م ١٤ من اللائحة، كل ذلك سعياً في تحقيق عدالة اتخاذ قرارات الجمعية، وضماناً لتحقيق الجمعية لمقاصدها.

محصل الكلام أن طبيعة القاعدة القانونية تقتضي الإلزام، والإلزام لا بد من اقترانه بجزاء، وقد ألزم نظام ملكية الوحدات العقارية وفرزها تأسيس جمعية الملاك عندما يتجاوز عدد الملاك خمسة، والوحدات المفزة عشرة وحدات، إلا أنه خلى من الوسائل التي تفعل الإلزام، خلواً حكماً وفعلياً، بسبب تشتيت الاختصاص بين جهة معنية بالإشراف، وأخرى تُعنى باتخاذ قرارات الجزاء المفضية للإلزام، وأنه يحسن ابتداءً أن تكون الجمعيات بمجرد تحقق الشرط مؤسسة بقوة النظام، والملاك أعضاء بقوة النظام، ليكون محل البحث بعد ذلك عقد الاجتماع والإزامية القرارات، كما يحسن عدم ربط القرارات بأغلبية الأنصبة لتجاوز مشكلة التقاعس في الحضور، بأن يجيز النظام عقد اجتماع ثان تكون قراراته نافذة بمن حضر عند عدم اكتمال النصاب في الاجتماع الأول، وتحصل لنا أن النظام خلى من الوسائل الفاعلة التي يمكن من خلالها إلزام الممتنع عن تنفيذ قرارات الجمعية، وأن من الوسائل المثلى منح قرارات الجمعية حجية السندات التنفيذية مع حق المعارض في الطعن خلال أجلٍ محدد يرفعه للقضاء المختص المستعجل، ولكن والحال هذه حيث النظام يشترط التسجيل ما مدى مسؤولية الملاك عن عدم التزامهم بالواجب النظامي المتمثل في تأسيس الجمعية والقيام بمهمها المنوطة بها، نجيب عن هذا التساؤل من خلال المبحث التالي.

المبحث الثاني: المسؤولية المدنية الناشئة عن إخلال الملاك بالنزاج تأسيس الجمعية

ظهر لنا أن من المتصور بل الواقع عدم التزام بعض الملاك بتأسيس الجمعية، وحيث إن إهمال ذلك عادة ما يلحق به إهمال الملاك بالقيام بالصيانة ومن ثم عدم التمكن من حسن الانتفاع، إضافة إلى إمكانية حدوث تدهم أو نحو ذلك في العقار أو أحد أجزائه، ولما قد ينشأ عن ذلك من الضرر سواء لأحد الملاك المشتركين، أو الغير أكان ممن يرتبط مع الملاك بعقد كعقد العمل، أو كان ممن لا يرتبط بعقد كضيوف أحد الملاك، لذا كان من الواجب بحث ماهية مسؤولية الملاك المدنية الناشئة عن إخلالهم بالتزام تأسيس الجمعية، وننبه إلى أن بحثنا في أحكام مسؤولية الملاك المشتركين المدنية مقصور على ما يتعلق بإخلالهم بواجب تأسيس الجمعية، وأما ما يتجاوز ذلك من صور الإخلال الأخرى فليست هذه الدراسة مجال ذكرها، لتنوعها وطولها فلا يتسع لها مقام هذه الدراسة، وسيكون بحثنا من خلال مطلبين الأول نبين فيه نطاق المسؤولية المدنية ومستنداتها، والثاني موقف النظام السعودي من أحكام المسؤولية مقارنة ببعض القوانين الأخرى.

المطلب الأول: ماهية وطبيعة المسؤولية المدنية الناشئة عن الإخلال بتأسيس جمعية الملاك

تعرف المسؤولية المدنية بأنها: الالتزام الذي يقع على الإنسان، بتعويض الضرر الذي ألحقه بالآخرين، بفعله، أو بفعل الأشخاص، أو الأشياء التي يسأل عنها (الذنون، ٢٠٠٦: ١١/١).

ويظهر لنا من خلال هذا التعريف أن مسؤولية الإنسان تقوم عند حدوث ضرر ناتج عن فعله هو، أو تابعيه، أو الأشياء التي يسأل عنها، ويهمنا في بحثنا ما يتعلق بالأخيرة باعتبار أننا نتكلم عن الضرر الذي يقع بسبب العقار على الملاك أو الغير نتيجة لإهمال أو تقصير الملاك في واجبه الممثل في تأسيس الجمعية لتمكينها من القيام بأعمالها المناطة بها والتي تتركز في تحقيق المحافظة على البناء وإدارته وضمان حسن الانتفاع به، والمسؤولية عن الأشياء لها ثلاث حالات تقوم جميعها على فكرة الحراسة، الأولى مسؤولية حارس الحيوان، والثاني مسؤولية حارس البناء، والثالث مسؤولية حارس الأشياء التي تحتاج إلى عناية خاصة (سلطان، ١٤٣٣هـ: ٣٧٢)، وما يتعلق ببحثنا منها هو مسؤولية حارس البناء عن الأضرار التي تحدث بسبب انهيار البناء كلياً، أو جزئياً، أو بسبب ما يسقط منه من أشياء، ونحو ذلك (السرْحان، وخاطر، ١٤٣٣هـ: ٥١٣)، ومسؤولية حارس الأشياء التي تتطلب عناية خاصة، كالمصاعد (سلطان، ١٤٣٣هـ: ٣٧٩).

وحارس البناء المسؤول عنه هو من له السيطرة الفعلية على البناء، والتي تقتضي القيام بالحفظ والتعهد بالصيانة بحيث لا يتهدد الغير بالخطر، والأصل أن يكون الحارس هو مالك البناء، ولذا فإن الملك يقيم قرينة مفترضة على الحراسة، بمعنى أن المضرور لا يطالب بإثبات صفة الحراسة في المالك، بل هي مفترضة فيه، إلا إذا استطاع المالك إثبات العكس (السنهوري، بدون: ١/١٠٧٠؛ سلطان، ١٤٣٣هـ: ٣٧٦؛ السرْحان، وخاطر، ١٤٣٣هـ: ٥١٣)، بأن يثبت مثلاً قيامه بالتعاقد مع شركة لتتولى المحافظة على العقار وصيانته، ففي هذه الحالة تكون الحراسة لهذه الشركة، أو أن يثبت الملاك أن العقار له جمعية ملاك ومدير، حيث تنص المادة ١٢ من اللائحة التنفيذية لنظام ملكية الوحدات العقارية وفرزها على أنه "تعتبر جمعية الملاك المشتركين حارساً على الأجزاء المشتركة"، والمدير هو من يمثل الجمعية ولذا أكدت المادة ١٤ من النظام بأن المدير القيام بما يلزم لحفظ جميع الأجزاء المشتركة وحراستها وصيانتها.

وأما البناء فيقصد به كل ما يشيد بالوسائل المعروفة وما يتصل بالأرض اتصال قرار، كالجسور، والمخازن، والعمارات والبيوت، ومجاري الصرف الصحي، وأنابيب المياه (السرْحان، وخاطر، ١٤٣٣هـ: ٥١٤)، وأما العقارات بالتخصيص وهي المنقولات التي قد خصصت بشكل دائم وثابت لخدمة البناء كالمصاعد الكهربائية، فهناك اتجاهان الأول يرى أنها من البناء والمسؤولية عنها تقوم على أساس مسؤولية حارس البناء (السرْحان، وخاطر، ١٤٣٣هـ: ٥١٤)، واتجاه آخر يرى أنها ليست من البناء، والمسؤولية عنها تقوم على أساس المسؤولية عن الأشياء التي تتطلب عناية خاصة (السنهوري، بدون: ١/١٠٧٢؛ سلطان، ١٤٣٣هـ: ٣٧٧).

والحديث عن الحارس في حراسة الأشياء يأخذ ذات المعنى الذي سبق تحديده بشأن حارس البناء، والمقصود بالأشياء ما يكون بطبيعته، أو بسبب ظروف محيطه به في حاجة إلى عناية خاصة للوقاية من ضررها، ومنها والتي تحتاج إلى عناية بطبيعتها الآلات الميكانيكية، والأسلاك الكهربائية، وأما مثال ما يحتاج إلى عناية بسبب ظروف الحال الشجرة إذا مالت بحيث خشي وقوعها (سلطان، ١٤٣٣هـ: ٣٨٠).

وتنقسم هذه المسؤولية إلى قسمين: الأول المسؤولية العقدية: وتكون في حالة امتنع المدين عن تنفيذ التزامه العقدي، أو نفذه على وجه معيب ألحق ضرراً بالدائن.

والثاني المسؤولية التقصيرية: وتتحقق عند الإخلال بواجب فرضه النظام يقتضي الالتزام بعدم الإضرار بالغير (سلطان، ١٤٣٣هـ: ٣٨٥)، ويطلق عليها في بعض القوانين بالفعل الضار (السرحان، وخاطر، ١٤٣٣هـ: ٣٥٤). وتطبيقاً لتلك القواعد، تقوم مسؤولية الملاك العقدية والتقصيرية عند إخلالهم بواجب تأسيس الجمعية، وحدوث ضرر ناشئ عن ذلك، إما لأحد الملاك كتعطل المرافق المشتركة للعقار جزئياً أو كلياً، أو تهدمها، أو سقوط أجزاء من العقار عليه، ونحو ذلك، وإما أن يلحق الضرر الغير، ففي هذه الحالات عند قيام المسؤولية يجب التعويض، ويلاحظ أننا لا نقصد بالتعويض هنا مجرد إلزام الملاك بواجب القيام بالصيانة وإصلاح العقار حتى يتمكن المالك الشريك مثلاً من الاستفادة، وإنما يتعدى التعويض هذا المعنى إلى جبر الضرر الذي حصل للمضروب في الماضي أو الآتي، مع إلزام الملاك المشتركين بواجب الصيانة دفعاً للضرر في المستقبل، كما نشير إلى أن قيام المسؤولية على الملاك تجاه أحدهم ليس على إطلاقه بل هو خاضع لأحكام المسؤولية المدنية، والتي تمكن دفعها بسبب خطأ المضروب على التفصيل الذي سنورده لاحقاً.

وسيكون بيان تلك الأحكام من خلال الإجابة على تساؤل مفاده ما نوع المسؤولية التي تقوم على الملاك نتيجة لإخلالهم بواجب تأسيس الجمعية وقيامها بواجبها، وتظهر أهمية هذا السؤال من القواعد التي تحكم كل نوع من المسؤولية حيث تتميز المسؤولية في مجموعة من القواعد، منها أن التعويض في المسؤولية العقدية يقتصر على الضرر المتوقع، بينما في المسؤولية التقصيرية يمتد ليشمل المتوقع وغير المتوقع، وكذلك التضامن، ففي المسؤولية العقدية لا يكون هناك تضامن إلا باشتراط، بينما في المسؤولية التقصيرية يقوم التضامن وبالتالي يحق للمضروب الرجوع على المدينين بالتعويض عن الفعل الضار مجتمعين أو منفردين للمطالبة بكل التعويض وغيرها من أوجه الاختلاف (السنهوري، بدون: ٧٤٩/١؛ سلطان، ١٤٣٣هـ: ٢٨٧؛ السرحان، وخاطر، ١٤٣٣هـ: ٣٥٤؛ الفار، ١٤٣٥هـ: ٢٠٠؛ الزحيلي، ١٤٣٣هـ: ٧٥)، وحتى يتضح المقال سنقسم الحديث إلى قسمين، الأول سنتكلم فيه عن مسؤولية الملاك العقدية، والثاني عن مسؤوليتهم التقصيرية.

أولاً: مسؤولية الملاك المشتركين العقدية

بداية لا يخفى أن المسؤولية العقدية تقوم نتيجة للإخلال بالتزام ناشئ عن العقد (الذنون، ٢٠٠٦: ١٤١/١؛ سلطان، ١٤٣٣هـ: ٢٨٦)، إلا أن هذه الالتزامات لا يشترط ذكرها في العقد، بل تشمل ما ورد في العقد، وما هو من مستلزماته أيضاً، وهو ما يوجبه حسن النية في تنفيذ العقد، والذي يعني أن ينفذ المدين التزامه على نحو يطابق نية الطرفين عند التعاقد، وبشكل لا يفوت مقصود الدائن عند إبرام العقد أو يجعله أكثر كلفة دون مبرر، ويرجع تحديد مستلزمات العقد إلى نصوص الأنظمة المتعلقة بالعقد، والأعراف، وطبيعة العقد. (سلطان، ١٤٣٣هـ: ٢٠٨؛ السرحان، وخاطر، ١٤٣٣هـ: ٢٣٨؛ الفار، ١٤٣٥هـ: ١٢٦؛ العربي، ١٤٣٣هـ: ٥٦)

وأساس الالتزام بتنفيذ العقد وشروطه والمسؤولية عن الإخلال به قوله تعالى: ﴿يَأْتِيهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ﴾^{٤٣}، وقول الرسول ﷺ: (المسلمون على شروطهم إلا شرطاً حرم حلالاً أو أحل حراماً)^{٤٤}، وأما أساس تنفيذ الشرط المتعارف عليه والمسؤولية عن الإخلال به فهو واجب حسن النية في تنفيذ العقد وما قرره الفقهاء من قواعد، منها: "التعيين بالعرف كالتعيين بالنص" (الزرقا، ١٤٠٩هـ: ٢٤١؛ الزحيلي، ١٤٢٧هـ: ٣٤٩/١)، و"المعروف عرفاً كالمشروط شرطاً" (الحموي، ١٤٠٥هـ: ٢٠٦/٤؛ الزرقا، ١٤٠٩هـ: ٢٣٧؛ الزحيلي، ١٤٢٧هـ: ٣٤٥/١)، وعلى هذا قالوا إن العقد المطلق مقيد بالعرف والعادة ضمناً كما يتقيد نصاً (الزحيلي، ١٤٣٣هـ: ٦٣)

وبناءً عليه تقوم مسؤولية الملاك المشتركين العقدية عندما يحدث البناء ضرراً، لشخص تعاقد معه الملاك المشتركين للقيام بأعمال لصالح العقار كعامل النظافة، وبوابها، وغيرهم ممن يقوم بعمل لصالح الملاك بسبب عقد، لأن العقد يقتضي ويستلزم أن تكون بيئة العمل سليمة وصالحة لأدائه، فإن أحدث البناء ضرراً للمتعاقد معه، نتيجة لإخلالهم بواجب تأسيس الجمعية لتمكينها من الاضطلاع بمهامها، قامت مسؤوليتهم العقدية، لتوافر أركان المسؤولية العقدية الثلاثة، الإخلال بالالتزام عقدي، وحدوث ضرر، بسبب ذلك الإخلال، وإذا كان هذا واضحاً بالنسبة لمن يتعاقد معه الملاك المشتركين، فما مدى مسؤولية الملاك المشتركين العقدية، عندما يقع الضرر على أحدهم، ذلك أن التزام الملاك بتأسيس الجمعية وقيامها بدورها، التزام نظامي، أوجبه نظام ملكية الوحدات العقارية وفرزها، وبذلك يقال أن المسؤولية التي تقام على الملاك في حال وقع ضرر لأحدهم نتيجة إخلالهم بالتزام تأسيس الجمعية، هي المسؤولية التقصيرية، في حين يرى بعض شراح القانون أن المسؤولية التي تقام في هذه الحالات هي المسؤولية العقدية اعتماداً على نظام الاتحاد الداخلي، والذي يمثل في حقيقته إرادة تعاقدية بين أطرافه، وعند غيابه يكون الاعتماد على نظرية الإرادة المفترضة بين المالكين على تكوين نظام اتحاد بينهم (النوري، ١٩٩٧: ١٧٥؛ اشيبان ٢٠٠٩: ١٩٠)، والذي يظهر للباحث أن الاستناد على النظام الداخلي للجمعية باعتباره وثيقة تعاقدية بين الملاك المشتركين صحيح في حال وجوده، وأما في حال عدم وجود هذا النظام، وعدم تأسيس الجمعية، فإن المسؤولية العقدية هنا تقوم انطلاقاً من عقد التملك الذي يتضمن وجود ملكية شائعة يفرض على كل مالك بموجبها أن يسمح لشركائه بالانتفاع بهذه الملكية، ولن يحصل هذا إلا بالقيام بواجبه

٤٣ سورة المائدة الآية رقم: ١.

٤٤ أخرجه أبو داود في سننه، عن أبي هريرة بلفظ (الصلح جائز بين المسلمين) - زاد أحمد - (إلا صلحاً أحل حراماً أو حرم حلالاً). وزاد سليمان بن داود: وقال رسول الله ﷺ - (المسلمون على شروطهم)، في باب الصلح، ٤٤٦/٥، وقال المحققان: شعيب الأرئوط ومحمد كامل قره: إسناده حسن من أجل كثير بن زيد - وهو الأسلمي - والوليد بن رباح فهما صدوقان حسنا الحديث. وأخرجه الترمذي في سننه، عن عمرو بن عوف المزني، بنفس اللفظ، وقال حديث حسن صحيح، في باب ما ذكر عن رسول الله ﷺ في الصلح بين الناس، ٦٢٦/٣. والحاكم في المستدرک على الصحيحين، عن أبي هريرة بلفظ: (المسلمون على شروطهم والصلح جائز بين المسلمين) وقال رواية هذا الحديث مدنيون ولم يخرجاه وهذا أصل في الكتاب وله شاهد من حديث عائشة وأنس بن مالك رضي الله عنهما، وقال الذهبي في التلخيص لم يصححه وكثير ضعفه النسائي ومشاه غير، في كتاب البيوع، ٥٧/٢. والبيهقي في السنن الصغير، عن عمرو بن عوف المزني، قريباً من اللفظ، باب الشركة وفي باب الشرط في المهر والنكاح، ٣٠٧/٢ و ٨١/٣. والدارقطني في سننه عن أبي هريرة، بلفظ: (المسلمون على شروطهم، والصلح جائز بين المسلمين)، كتاب البيوع، ٤٢٦/٣.

تجاه صيانة هذه الأجزاء، ففي الحقيقة هذا الواجب وإن نظمته القانون إلا أن أصله واجب بموجب العقد، على أنه سبق أن الالتزامات العقدية لا تقتصر على ما ينص عليه في العقد بل تشمل ما يقتضيه العقد وما يستلزمه، ومن مستلزمات كل عقد القيام بما يفرضه النظام تجاهه من التزامات (السرطان، وخاطر، ١٤٣٣هـ: ٢٣٨؛ سلطان، ١٤٣٣هـ: ٢٠٨؛ الفار، ١٤٣٥هـ: ١٢٦؛ العربي، ١٤٣٣هـ: ٥٦)، ومن ذلك القيام بواجب تأسيس الجمعية، وتمكينها من القيام بمهامه في إدارة العقار وصيانتها وضمان حسن الانتفاع به، وعليه فإذا تضرر أحد الملاك نتيجة لعدم تأسيس الجمعية وقيامها بدورها في الصيانة، وجب التعويض على أساس المسؤولية العقدية.

على أن حصول الضرر لأحد الملاك بسبب إخلالهم بواجب تأسيس الجمعية، ومن ثم التقصير في القيام بواجب الصيانة، لا يقيم مسؤولية الملاك المشتركين مطلقاً، بل يستطيع هؤلاء الملاك المشتركين دفع المسؤولية عنهم بخطأ المضرور (شنب، ٢٠٠٩: ٢٦٥)، المتمثل في اشتراك المضرور معهم في الإخلال بواجب تأسيس الجمعية وإهمال أعمال الصيانة الواجبة، وفي هذه الحالات يفرق شراح القانون بين نتائج إيجاب التعويض تبعاً لاختلاف موقف المضرور من حدوث الضرر، فإذا كان فعل المضرور هو السبب الوحيد للضرر الذي لحق به، كأن يكون الضرر نتيجة لمخالفة قواعد السلامة المتعارف عليها كأن يكون نزوله من السلالم بسرعة دون توخي الحذر والحيطة، أو قيامه بالعبث بأسلاك الكهرباء المغذية للشقق، فيحصل له ضرر دون قصور في السلالم أو طريقة حفظ الأسلاك ففي هذه الحالات لا يستحق تعويضاً، لأن العلاقة السببية بين الضرر، والفعل الضار لا ترجع إلى إخلال الملاك المشتركين بالتزامهم، وهذه الحالة لا تدخل في نطاق دراستنا، ولا تقيم المسؤولية المدنية أساساً، إذا لا يوجد شخص مسؤول، وغاية ما هنالك أن المضرور ألحق بنفسه الضرر وبفعله (ملوكي، ١٩٨٠: ٢٦١؛ الدوسري، ١٤٣١هـ: ٣٧٠؛ الذنون، ٢٠٠٦: ١٣٢/٣).

والذي يهمننا في دراستنا أن يتداخل فعل المضرور مع تعدي الملاك المشتركين المتمثل في عدم القيام بواجب تأسيس الجمعية والقيام بدورها في الصيانة وضمان حسن الانتفاع كما سبق.

وفي هذه الحالة يفرق بين افتراضين:

الأول: أن يستغرق أحد الخطأين الآخر، ويكون ذلك في حالة جسامه أحدهما، أو أن يكون أحدهما نتيجة للآخر (ملوكي، ١٩٨٠: ٢٦٤؛ السنهوري، بدون، ٨٨٧/١؛ الدوسري، ١٤٣١هـ: ٣٧٧؛ سلطان، ١٤٣٣هـ: ٣٤١)، وذلك كأن يثبت الملاك المشتركين أن تقصيرهم في التأخر بالقيام بواجب تأسيس الجمعية ومن ثم القيام بأعمال الصيانة كان بسبب مماثلة المضرور باستكمال البيانات المتعلقة بالتسجيل رغم مخاطبته وإعذاره، أو العكس بأن يثبت المضرور بأنه خاطب جميع الملاك بضرورة تأسيس الجمعية، وضرورة إجراء أعمال الصيانة، وتقاعس الملاك عن واجبه حتى حصول الضرر، ففي هذه الحالات إذا استغرق أحد الخطأين الخطأ الآخر، لا يكون ثمة أثر للخطأ المستغرق، ونلاحظ أن من طالب بتأسيس الجمعية وإجراء أعمال الصيانة لا يزال يتحمل نسبة من الخطأ باعتبار أن من الواجب عليه منع وقوع الضرر، ومجرد المطالبة تخفف من وقع تعديه إلا أنه

لا يزال متعدداً لأنه لم يمنع وقوع الضرر بإصلاحه والعودة بالثمن على بقية الملاك إلا أنه يبقى أن هناك خطأ أكبر من الآخر (الموسوعة الفقهية الكويتية، ١٩٨٣: ٢٣٣/١٦)، فإذا كان هناك خطأين واستغرق أحدهما الآخر، فلا يكون ثمة أثر للخطأ المستغرق، وتقوم مسؤولية الطرف الآخر. (ملوكي، ١٩٨٠: ٢٦١؛ الدوسري ١٤٣١هـ: ٣٧٦؛ حاتم، ٢٠١٤: ٢٠٨؛ سلطان ١٤٣٣: ٣٤٠؛ السرحان، وخاطر، ١٤٣٣: ٤٥١).

والحالة الثانية: أن يشترك المضرور والملاك المشتركين في إحداث الضرر، دون أن يستغرق أحد الخطأين الآخر، كأن يقصر الجميع في واجب تأسيس الجمعية والقيام بالصيانة، وفي هذه الحالة تقام المسؤولية عليهم جميعاً كل بقدر حصته من الخطأ (ملوكي، ١٩٨٠: ٢٦٥؛ الدوسري ١٤٣١هـ: ٣٨٠؛ النقيب، ١٩٨٠: ٣٣٩؛ محي الدين، ٢٠١٢: ١٨٢؛ حاتم، ٢٠١٤: ٢٠٩؛ سلطان ١٤٣٣: ٣٤٢؛ السرحان، وخاطر، ١٤٣٣: ٤٥٢)، وإلى جانب المسؤولية العقدية للملاك المشتركين تثور المسؤولية التقصيرية والتي سنبين أحكامها من خلال القسم التالي.

ثانياً: مسؤولية الملاك المشتركين التقصيرية

بات جلياً أن المسؤولية التقصيرية لا تثور نتيجة للإخلال بالالتزام عقدي، وإنما تقوم بسبب الإخلال بواجب شرعي ونظامي يقضي بوجوب عدم الإضرار بالغير (السرحان، وخاطر، ١٤٣٣هـ: ٣٥٤؛ سلطان، ١٤٣٣هـ: ٢٨٥؛ الزحيلي، ١٤٣٣هـ: ٦٧) والضابط لهذه المسؤولية في الفقه الإسلامي هو تحقق القاعدة العامة وهي: التقصير فيما يجب على المرء، بمعنى أن الإنسان إذا قصر في القيام بما يجب عليه عمله فبسبب بذلك ضرر فيجب عليه الضمان (التونجي، ١٩٩٤، ١٣٠)، ومستندة قوله ﷺ (لا ضرر ولا ضرار)^٥، وعليه فإن المسؤولية التقصيرية للملاك المشتركين تقوم عندما يحدث العقار أو أحد أجزائه ضرر بالغير بسبب إهمال الملاك المشتركين في القيام بواجبهم تجاه تأسيس الجمعية وعمل الصيانة اللازمة، فإذا تهدم العقار أو جزء منه أو سقط شيء منه على الغير ممن لا يرتبط بالملاك المشتركين بعقد كأن يكون زائر لأحدهم أو ماراً بجانب العمارة فيسقط عليه شيء أو يسقط هو في الحجرة المعدة لصيانة أنابيب الصرف مثلاً بسبب سوء الغطاء وإهمال صيانتها، ففي هذه الحالات تثور المسؤولية التقصيرية على الملاك المشتركين، إذ تقوم المسؤولية التقصيرية بتوفر أركانها الثلاثة، التعدي والمتمثل في ترك واجب تأسيس الجمعية والقيام بالصيانة (الذنون، ٢٠٠٦: ١٢٨/٢؛ السرحان، وخاطر، ١٤٣٣، ٣٦٠؛ سلطان، ١٤٣٣هـ: ٣١١)، والضرر وبدونه لا تقبل دعوى المسؤولية؛ لأنه لا دعوى بغير مصلحة سلطان، ١٤٣٣هـ: ٣١١؛ الفار، ١٤٣٥هـ: ١٨٩)، وأن يكون الضرر بسبب إخلال الملاك المشتركين بالتزامهم، فمتى تحققت هذه الأركان قامت المسؤولية التقصيرية ووجب الضمان رفعاً للضرر وجبراً له (السنهوري، بدون: ٨٧٢/١؛ الفار، ١٤٣٥هـ: ١٩٢).

٥٥ أخرجه البيهقي في السنن الصغير، عن يحيى المازني، باب ارتفاع الرجل بجدار غيره، رقم ٢٠٨٨، ٢/ص ٣٠٣، وقال: مرسل وروي موصلاً. وأخرجه في السنن الكبرى عن يحيى المازني، باب لا ضرر ولا ضرار، رقم ١١٣٨٥، ٦ / ١١٥، وقال: مرسل. وأخرجه الحاكم في المستدرک عن أبي سعيد الخدري أن رسول الله ﷺ قال: «لا ضرر ولا ضرار، من ضار ضاره الله، ومن شاق شاق الله عليه»، حديث رقم ٢٣٤٥، ٢ / ٦٦، وقال: هذا حديث صحيح الإسناد على شرط مسلم ولم يخرجاه. وأخرجه ابن دقيق العيد في الإلمام بأحاديث الأحكام عن يحيى المازني، باب إحياء الأموات، رقم ١١٠٤، ٢ / ٥٦٥، وقال: وهو مرسل أسنده الحاكم بذكر أبي سعيد الخدري فيه، وزعم أنه صحيح الإسناد، ولم يخرجاه.

أخيراً نوضح أن قيام المسؤولية العقدية بالنسبة للمتعاقد الذي لحقه ضرر لا يعني عدم توفر شروط قيام المسؤولية التقصيرية، إذ قد يجتمع في العمل الواحد شروط المسؤولية التقصيرية وشروط المسؤولية العقدية، إذ المسؤولية التقصيرية تعني الإخلال بواجب نظامي يقضي بعدم الأضرار بالغير، وما دام أن هذا المتعاقد قد حصل له ضرر في نفسه أو ماله جراء إهمال الملاك المشتركين في القيام بالصيانة الواجبة، فإن المسؤولية التقصيرية تتوفر في هذه الحالة إلى جانب توفر المسؤولية العقدية، وفي مثل هذه الحالات اتفق شراح القانون على أنه لا يجوز للمتضرر الجمع بين المسؤوليةين عن ضرر واحد، سواء من خلال رفع دعويين والمطالبة بتعويضين، أو من خلال رفع دعوى واحدة وجمع خصائص المسؤوليةين في الدعوى (سلطان، ١٤٣٣هـ: ٢٨٨؛ الفار، ١٤٣٥هـ: ٢٠١؛ السرحان، وخاطر، ١٤٣٣، ٣٥٥)، واختلفوا في جواز الخيار بينهم، بين قائل أن المسؤولية العقدية تجب المسؤولية التقصيرية، وهذا هو الرأي الغالب والسائد في مصر، واتجاه يرى جواز الاختيار بين نوعي المسؤولية على أنه إذا اختار المدعي أصلح الدعويين له فلا يلجأ إلى الدعوى الأخرى حتى ولو خسر الدعوى التي رفعها (سلطان، ١٤٣٣هـ: ٢٨٨؛ الفار، ١٤٣٥هـ: ٢٠٢؛ السرحان، وخاطر، ١٤٣٣، ٣٥٦)، وأما عن موقف النظام السعودي حيال الخيرة فنبينه من خلال المطلب التالي والذي نأتي فيه على بيان موقف النظام السعودي من قواعد المسؤولية المدنية التي تنشأ عن إخلال الملاك المشتركين بواجب تأسيس الجمعية.

المطلب الثاني: موقف نظام ملكية الوحدات العقارية وفرزها من أحكام المسؤولية المدنية

يلاحظ أن نظام ملكية الوحدات العقارية وفرزها، ولائحته التنفيذية، لم يشير إلى مسؤولية الملاك المشتركين عن الإخلال بالتزامهم المفروض عليهم بموجب النظام والمتمثل في عدم القيام بتأسيس جمعية الملاك ومن ثم الاضطلاع بدورها في حفظ الأجزاء المشتركة وصيانتها وضمان حسن الانتفاع بها، في حين أكد مسؤولية جمعية الملاك عن الأضرار التي تلحق بأحد الملاك أو الغير، وذلك في المادة الثانية عشر من اللائحة التنفيذية لنظام ملكية الوحدات العقارية وفرزها، حيث تنص المادة على أنه "تعتبر جمعية الملاك حارساً على الأجزاء المشتركة، ومسؤولة عن الأضرار التي تلحق بالملاك أو الغير، ولها الحق في مراجعة الجهات المختلفة ومطالبة المتسبب في الضرر بإزالته"، ويلاحظ في نص هذه المادة تأسيس المسؤولية على أساس الحراسة، وجعلها مناطة بجمعية الملاك، وهذا النص له أهمية كبيرة ووجوده يؤسس للمستند النظامي الذي يمكن من خلاله مساءلة جمعية الملاك عند تقصيرها وحصول أضرار لأحد الملاك أو الغير نتيجة للتقصير في القيام بالمهام المناطة بها، ولهذا النص نظيره في القوانين المقارنة، ومن ذلك ما ورد في المادة ١٣ من القانون المغربي رقم ١٨.٠٠ المتعلق بنظام الملكية المشتركة "يسأل اتحاد الملاك عن الأضرار التي تنتج عن إهمال في تسيير الأجزاء المشتركة أو صيانتها، كما يسأل عما يقوم به من إصلاحات للبناء أو أعمال للحفاظ عليه".

وفي الحقيقة إن صح مثل هذا النص في القوانين المقارنة، فما ذاك إلا لأن الجمعية أو الاتحاد -على اختلاف الاسم في كل قانون - ينشأ بقوة القانون، فلا يحتاج القانون بعدها للبحث عن مسؤولية الملاك في حالة عدم تأسيس

الجمعية، بخلاف النظام السعودي الذي استلزم تأسيس الجمعية ابتداءً من قبل الملاك، وفي هذه الحالة كان جديراً بالنظام معالجة مشكلة عدم تأسيس الجمعية، وذكر المسؤولية الناشئة عن الإخلال بهذا الالتزام، ثم الانتقال إلى تأكيد مسؤولية جمعية الملاك عن الأضرار التي تنشأ بسبب تقصيرها في القيام بواجب حفظ الأجزاء المشتركة وصيانتها وضمان حسن الانتفاع بها، وبهذا يتضح أن النظام لم يشتمل على الوسائل الدافعة والحاجة على تأسيس الجمعية، ولم يشير لمستند نظامي يبنى عليه مسؤولية الملاك المشتركين عند عدم تأسيس الجمعية، وذكر المنظم لها في النظام يمنحها قوة وتأكيذاً، ووضوحاً كمستند نظامي يسهل الرجوع إليه وتأسيس المسؤولية عليه قضاءً، ودافعاً وحثاً على تأسيس الجمعية من قبل الملاك المشتركين، وعدم ذكر المنظم لها لا يعني انتفاء مسؤولية الملاك المشتركين عند عدم تأسيس الجمعية، بل تقوم مسؤوليتهم وتتأسس بناءً على القواعد العامة.

وهذه القواعد العامة في ضوء عدم تنظيم أحكام المسؤولية المدنية بشكل عام في النظام السعودي، تتأسس وفقاً لأحكام الفقه الإسلامي، وهي القواعد التي يمكن للقاضي الاستناد عليها لتأسيس أحكام المسؤولية العقدية والتقصيرية، حيث تتأسس المسؤولية العقدية على الأصل العام الذي يوجب الوفاء بالعقد، وشروطه المتفق عليها صراحة أو ضمناً بأن تكون في حدود المعارف عليه أو ما يوجبه حسن النية في تنفيذ العقد، وهو قوله تعالى: ﴿يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ﴾^{٤٦} وقول الرسول ﷺ: (المسلمون على شروطهم إلا شرطاً حرم حلالاً أو أحل حراماً)^{٤٧}، وما قرره الفقهاء من القواعد، مثل "التعيين بالعرف كالتعيين بالنص" (الزرقا، ١٤٠٩: ٢٤١؛ الزحيلي، ١٤٢٧هـ: ١/٣٤٩)، و"المعروف عرفاً كالمشروط شرطاً" (الحموي، ١٤٠٥هـ: ٤/٢٠٦؛ الزرقا، ١٤٠٩: ٢٤١؛ الزحيلي، ١٤٢٧هـ: ١/٣٤٩)، ومنه قولهم إن العقد المطلق مقيد بالعرف والعادة ضمناً كما يتقيد نصاً (الزحيلي، ١٤٣٣هـ: ٦٣)، وقد سبق الإشارة إليها، كما تتأسس المسؤولية التقصيرية على قوله ﷺ (لا ضرر ولا ضرار)^{٤٨}، والقاعدة الفقهية (الضرر يزال) (الدوسري، ١٤٢٨هـ: ٢٢٣)، والقواعد التي قررت أن المباشر يسأل وإن لم يتعد، ويسأل المتسبب في إحداث الضرر إذا كان متعدياً بالتعمد أو التقصير أو عدم التحرز في الإضرار، أو الإهمال في الصيانة (الزحيلي، ١٤٣٣هـ: ٢٢٢)، وعلى أثر خلو النظام السعودي من تنظيم أحكام المسؤولية المدنية فإن مسألة الخيرة بين نوعي المسؤولية ترجع لاجتهاد قاضي الموضوع.

الخاتمة

توصلنا من خلال هذه الدراسة إلى مجموعة من النتائج نجلها فيما يأتي:

أولاً: يجب على ملاك العقار المشتركين في حال كان عددهم يزيد عن خمسة ملاك، وكان العقار مقسم إلى أكثر من عشر وحدات عقارية، أن يكونوا جميعاً فيما بينهم لمصلحة العقار، بينما يكون جائزاً تأسيس

٤٦ سورة المائدة الآية رقم: ١.

٤٧ سبق تخريجه.

٤٨ سبق تخريجه.

الجمعية في حال كان عدد الملاك خمسة فأقل أو كانت الوحدات العقارية عشرة فأقل، على أنه لا يشترط في حالات الجواز إجماع الملاك لتأسيس الجمعية، وإنما يكفي رغبة الأغلبية المتعلقة بالأنصبة ومن ثم تتأسس الجمعية، وتكون قراراتها ملزمة لجميع الأعضاء.

ثانياً: أطلق المنظم السعودي على تكتل الملاك المشتركين ضمن مجموعة وصف (جمعية الملاك)، بينما قامت وزارة الإسكان بعد انتقال الإشراف على جمعيات الملاك المشتركين إليها بتسمية هذه التكتلات بـ (اتحاد الملاك المشتركين) وقد ظهر اختلاف تسميات القوانين المقارنة لهذه التكتلات، بين اتحاد وجمعية، كما ظهر لنا أن هناك أوجه تشابه بين الجمعيات بشكل عام وجمعية الملاك المشتركين، ورغم هذا التشابه نجد أن هناك مجموعة من الاختلافات الجوهرية بين نظام الجمعيات، ونظام جمعية الملاك المشتركين، منها جوازية التأسيس والانضمام، وتنوع الأهداف والأغراض، والحل والانقضاء، وعلى أثر هذا الاختلاف فإنه لا يوجد ما يستدعي إلى الإبقاء على مصطلح الجمعية.

ثالثاً: من مظاهر الإلزام بتأسيس جمعية الملاك المشتركين التي وردت في النظام الأمر بالتأسيس الوارد في المادة التاسعة من النظام، وحتى يكون لهذا الإلزام أثره ينبغي أن يقترن بالجزاء، والمتمثل في نص الفقرة الرابعة من المادة العاشرة من اللائحة التنفيذية بعد التعديل والتي تضمنت حق البلدية في اتخاذ الإجراءات اللازمة التي تصدرها الجهة المختصة لدى وزارة الشؤون البلدية والقروية في حال لم يقيم الملاك بإنشاء الجمعية، وفي الحقيقة وإن كان يظهر أن لهذه المادة أهميتها كمستند نظامي بيد الجهة المختصة لإلزام الملاك غير المتعاونين على إنشاء الجمعية، إلا أنه تبقى الصعوبة في إيقاع الجزاء نتيجة لتنازع وتشتت الاختصاص والعمل بين كل من وزارة الإسكان ووزارة الشؤون البلدية التي منحها النظام صلاحية فرض الجزاء، ما يربط صعوبة في التنفيذ واقتراح الجزاء الأمثل، ويشكل عائقاً دون تحقيق الغاية من فرض الإلزام.

رابعاً: أن بعض القوانين المقارنة لم تتطلب تأسيس الجمعية بل نصت على أنه بمجرد تحقيق الشرط فإن الجمعية تكون مؤسسة بقوة النظام، ومن ذلك القانون الأردني، والقانون المغربي، والقانون البحريني، وقانون إمارة دبي، ويكون أعضاء الجمعية أعضاء بقوة النظام، بدون أن يتطلب النظام تسجيلاً لهم، وهذا يعطي الجمعية قوة، ويحمي قراراتها من البطلان عندما تعقد الجمعية اجتماعها قبل تسجيل جميع الملاك، وتمتاز هذه القوانين بأنها قد جاوزت بالملاك المشتركين مسألة بحث كيفية إنشاء الجمعية وتسجيل الملاك وإلزام الممتنع إلى بحث مسألة عقد الجمعية العمومية والتي ستكون قراراتها ملزمة لجميع الملاك لأنهم أعضاء بالجمعية بقوة النظام، وهذا وحده كافٍ ليكون دافعاً للمشاركة في توجيه تلك القرارات وتفعيل الجمعية، بخلاف النظام السعودي، والذي استلزم تأسيس الجمعية من قبل الملاك ابتداءً.

خامساً: اكتفى النظام بالنص على إلزامية قرارات الجمعية، وعلى أحقية الأعضاء في التصويت، دون أن يفرد نصاً خاصاً يلزم فيه الأعضاء بحضور اجتماعات الجمعية والمشاركة فيها، وعلى هذا سارت معظم القوانين

المقارنة، ويشكل على هذا فيما لو تقاعس الأغلبية عن الحضور، إذ أن النظام السعودي قسم الأعمال إلى قسمين ورتب عليها عدد الأصوات التي يجب أن تتخذ بشأنها بحسب أهميتها، بين إجماع الملاك، وبين أغليبيتهم محسوبة على أساس الأنصبة، وبناءً عليه لا يمكن للجمعية أن تتخذ قراراً دون أغلبية الملاك على أساس الأنصبة في تلك القرارات ذات الأهمية الأقل، ومن ثم فلن يكون لاجتماع الجمعية فائدة ما دام أغلبية الملاك على أساس الانصبة لم يحضروا، وستكون اجتماعات الجمعية بدونهم عديمة الأثر والفائدة، ومثل هذا الأمر له أثره في إحباط الملاك ومن ثم قناعتهم بعدم جدوى تأسيس الجمعية.

سادساً: إذا انعقد الاجتماع صحيحاً، واتخذ الأعضاء قرارهم وفق النصاب الذي اشترطه النظام، فقد منح المنظم المدير في سبيل إجبار المماطل، مطالبة كل ذي شأن بما يجب عليه مما يدخل في حراسة الأجزاء المشتركة وصيانتها، بما في ذلك مقاضاته ولو كان أحد الملاك، وظهر لنا صعوبة تحقيق الجدوى وفرض الإلزام حيث سيقع الجمع معلقاً بمشكلة بطء إجراءات التقاضي التي ستقف عائقاً دون فاعلية الإلزام التي نص عليها النظام. سابعاً: فيما يخص نفقات الصيانة والحفظ فتقع ضمن واجبات والتزامات الملاك، ويقع على الجمعية عبء تحصيلها، ويلتزم الملاك بدفع النفقات بدءاً من تاريخ استلام الوحدة العقارية، وقد نصت اللائحة على أحقية الجمعية في اتخاذ كافة الإجراءات الضرورية وبشكل فوري لتحصيل أي رسم مستحق على أي مالك وذلك بعد مرور ٣٠ يوماً من تاريخ الاستحقاق، وظهر لنا أن النظام لم يبين حدود هذه الإجراءات الضرورية نظاماً، ومن ثم فهي لن تعدو أن تكون الالتجاء للقضاء لإصدار حكم يمكن من خلاله التنفيذ على المدين، وهذا سيساهم في عرقلة العمل بسبب طول إجراءات التقاضي.

ثامناً: عمدت القوانين المقارنة فيما يتصل بوسائل تحقيق غاية الإلزام وفرضه، إلى إسباغ قرارات الجمعية صفة السندات التنفيذية، التي تنفذ جبراً بواسطة قاضي التنفيذ، بينما عمد فريق آخر إلى الإحالة للقضاء ضمن نطاق القضاء المستعجل.

التاسع: تضمن النظام مجموعة من الضمانات التي تشجع على التأسيس بما تضمنته من تحقيق للعدل وقطع لدابر الخلاف، كما في تحديد نطاق التزامات الملاك بالرسوم عندما قصر نفقات صيانة الأجزاء المشتركة التي يعود نفعها لبعض الملاك عليهم، وبما كفله وأظهره من ضعف تدخل الوزارة في الملكية الخاصة وإظهار أن دورها مجرد دور تنظيمي عندما يحدث الخلاف وبما يحقق مصلحة الجميع، وكذلك عندما كفل النظام للمالك حق استعمال وحدته واستغلالها بما لا يتعارض مع التخصيص المتفق عليه، ويضر ببقية المالكين، وحقه في الانتفاع بالأجزاء المشتركة مع مراعاة حقوق غيره من المالكين، ومن تلك الضمانات التي كفلها النظام عدالة التصويت، بأن لا يكون لأحد الملاك صوت الأغلبية، فإذا كانت حصة أحد الملاك تزيد على النصف، انقص عدد ما له من أصوات إلى ما يساوي مجموع أصوات باقي الملاك، ولا أن يكون وكيلاً عن أحد الملاك في هذه الحالة، كما لا يجوز لشخص واحد أن يكون وكيلاً عن أكثر من مالك، ولا أن يكون مدير الجمعية أو أحد أقربائه من

الدرجة الأولى وكيلاً عن أحد الملاك، كل ذلك سعياً في تحقيق عدالة اتخاذ قرارات الجمعية، وضمناً لتحقيق الجمعية لمقاصدها.

العاشر: تقوم المسؤولية المدنية على الملاك بتعويض الأضرار التي تقع بسبب العقار، سواءً على أحد الملاك المشتركين أو الغير، نتيجة لإهمال أو تقصير الملاك في واجبه الممثل في تأسيس الجمعية لتمكينها من القيام بأعمالها المناطة بها والتي تتركز في تحقيق المحافظة على البناء وإدارته وضمن حسن الانتفاع به.

الحادي عشر: تفترض المسؤولية المدنية على حارس البناء المسؤول عنه، وهو من له السيطرة الفعلية على البناء، والتي تقتضي القيام بالحفظ والتعهد بالصيانة بحيث لا يتهدد الغير بالخطر، والأصل أن يكون الحارس هو مالك البناء، ومن ثم فيكون الملاك المشتركين هم حارس البناء؛ لأن الملك يقيم قرينة مفترضة على الحراسة.

الثاني عشر: تقوم مسؤولية الملاك المشتركين العقدية عندما يحدث البناء ضرراً، لشخص تعاقد معه الملاك المشتركين للقيام بأعمال لصالح العقار كعامل النظافة، وبوابها، وغيرهم ممن يقوم بعمل لصالح الملاك بسبب عقد، لأن العقد يقتضي ويستلزم أن تكون بيئة العمل سليمة وصالحة لأدائه، فإن أحدث البناء ضرراً للمتعاقد معه، نتيجة لإخلالهم بواجب تأسيس الجمعية لتمكينها من الاضطلاع بمهامها، قامت مسؤوليتهم العقدية.

الثالث عشر: أن المسؤولية التي تقام على الملاك في حال وقع ضرر لأحدهم نتيجة إخلالهم بالتزام تأسيس الجمعية، هي المسؤولية العقدية اعتماداً على نظام الاتحاد الداخلي، والذي يمثل في حقيقته إرادة تعاقدية بين أطرافه، وعند غيابه فإن المسؤولية العقدية هنا تقوم انطلاقاً من عقد التملك الذي يتضمن وجود ملكية شائعة يفرض على كل مالك بموجبها أن يسمح لشركائه بالانتفاع بهذه الملكية، ولن يحصل هذا إلا بالقيام بواجبه تجاه صيانة هذه الأجزاء، كما أن الالتزامات العقدية لا تقتصر على ما ينص عليه في العقد بل تشمل ما يقتضيه العقد وما يستلزمه، ومن مستلزمات كل عقد القيام بما يفرضه النظام تجاهه من التزامات، ومن ذلك القيام بواجب تأسيس الجمعية، وتمكينها من القيام بمهامه في إدارة العقار وصيانته وضمن حسن الانتفاع به، وعليه فإذا تضرر أحد الملاك نتيجة لعدم تأسيس الجمعية وقيامها بدورها في الصيانة، وجب التعويض على أساس المسؤولية العقدية.

الرابع عشر: أن حصول الضرر لأحد الملاك بسبب الإخلال بواجب تأسيس الجمعية، والقيام بواجب الصيانة، لا يقيم مسؤولية الملاك المشتركين مطلقاً، بل يستطيع هؤلاء الملاك المشتركين دفع المسؤولية عنهم بخطأ المضرور، المتمثل في اشتراك المضرور معهم في الإخلال بواجب تأسيس الجمعية وإهمال أعمال الصيانة الواجبة، وفي هذه الحالات يفرق شراح القانون بين نتائج إيجاب التعويض تبعاً لاختلاف موقف المضرور من حدوث الضرر، فإذا استغرق أحد الخطأين الآخر، فتقوم مسؤولية الخطأ المستغرق، ولا يكون ثمة أثر للخطأ المستغرق، وأما إذا كان هناك اشتراك بين الخطأين دون أن يستغرق أحدهما الآخر فتقوم المسؤولية عليهم جميعاً كل بقدر حصته من الخطأ.

الخامس عشر: تقوم المسؤولية التقصيرية للملاك المشتركين عندما يحدث العقار أو أحد أجزائه ضرر بالغير بسبب إهمال الملاك المشتركين في القيام بواجبهم تجاه تأسيس الجمعية وعمل الصيانة اللازمة.

السادس عشر: لم يشر النظام السعودي إلى مسؤولية الملاك المشتركين عن الإخلال بالتزامهم بتأسيس جمعية الملاك، في حين أكد مسؤولية جمعية الملاك عن الأضرار التي تلحق بأحد الملاك أو الغير، ولهذا الأخير نظيره في القوانين المقارنة، وفي الحقيقة إن صح مثل هذا النص في القوانين المقارنة، فما ذاك إلا لأن الجمعية أو الاتحاد - على اختلاف الاسم في كل قانون - ينشأ بقوة القانون، فلا يحتاج القانون بعدها للبحث عن مسؤولية الملاك في حالة عدم تأسيس الجمعية، بخلاف النظام السعودي الذي استلزم تأسيس الجمعية ابتداءً من قبل الملاك، وفي هذه الحالة كان جديراً بالنظام معالجة مشكلة عدم تأسيس الجمعية، وذكر المسؤولية الناشئة عن الإخلال بهذا الالتزام، وإن كان هذا لا يعني انتفاء مسؤولية الملاك المشتركين عند عدم تأسيس الجمعية، بل تقوم مسؤوليتهم وتتأسس بناءً على القواعد العامة.

وانطلاقاً من كل هذه النتائج فإننا نوصي بما يأتي:

أولاً: تعديل مسمى تكتلات الملاك المشتركين من جمعية الملاك، إلى اتحاد الملاك المشتركين؛ لتمييز الأحكام النظامية بين الجمعيات الأهلية وجمعيات الملاك المشتركين، وللتوافق بين معنى الاتحاد والمعنى المضمن في تكتل الملاك المشتركين، وفي التزام مصطلح الاتحاد ما يكون أدعى للبعد عن الخلط بين الأحكام والتنازع في الاختصاص.

ثانياً: أن يتم تعديل نص الفقرة الرابعة من المادة العاشرة من اللائحة بعد نقل الإشراف إلى وزارة الإسكان بأن يجعل تقرير الجزاء المناسب إذا لم يقيم الملاك بإنشاء الجمعية من صلاحية وزارة الإسكان، وتضمن حقها في التواصل مع الوزارات والجهات الأخرى للتنفيذ، وهذا أولى لتوحيد الاختصاص وأمثل في اقتراح الوسيلة المناسبة وفقاً لما يظهر للجهة المختصة بالوزارة، كما يعطي وزارة الإسكان مستنداً نظامياً يمكنها من اتخاذ الإجراءات المناسبة لإلزام الملاك بتأسيس الجمعية، كما يحسن إعادة النظر في نص الفقرة قبل التعديل والاستبدال الذي جرى عليها، إذ لعل الأولى الجمع بين النصين، حيث إن نص الفقرة قبل التعديل في ظل ضرورة تسجيل الجمعية مهم، بحيث يُكتفى بتسجيل أحد الملاك، والذي يمكن من خلاله إلزام البقية.

ثالثاً: أن يتم تعديل النظام، بحيث تكون جمعيات الملاك مؤسسة بقوة النظام والملاك المشتركين أعضاء بقوة النظام بمجرد تحقق الشرط، أو بمجرد تقسيم الوحدات العقارية إلى أكثر من ١٠ وحدات ما دام أن المالك لها مطور عقاري، بحيث يلزم كل مطور عقاري بوضع النظام الداخلي للجمعية، وتوقيع المشتري على النظام الداخلي للجمعية وانضمامه لها.

رابعاً: اتخاذ ذات النظام المعمول به في الجمعيات العامة للشركات المساهمة العادية أو غير العادية، فيما يتصل باتخاذ القرارات في جمعية الملاك، وعدم قصر القرارات بضرورة حضور أغلبية الأنصبة، لحل مشكلة عدم

التفاعل والحضور، وذلك بأن ينص النظام على أنه في حال لم يكتمل نصاب الحضور في اجتماع الجمعية، فيعقد اجتماع ثانٍ خلال ثلاثين يوماً من الاجتماع الأول الذي لم يتوفر فيه العدد المطلوب للحضور، وتكون الأصوات فيه بأغلبية الحضور أو ثلاثة أرباعهم. أو أن يخفض النصاب المشترك مثلاً من الإجماع أو ثلاثة الأرباع، إلى النصف أو الربع، فإن لم يكتمل نصاب الحضور عقد اجتماع ثالث، تكون القرارات فيه صحيحة بأغلبية الحضور أو اجماعهم بحسب أهمية القرارات، وفي كل اجتماع تتم دعوة جميع الملاك أو ممثليهم.

خامساً: يحسن لتحقيق فاعلية الإلزام أن ينص النظام على منح قرارات الجمعية حجية وقوة السندات التنفيذية مع حق المالك في الاعتراض خلال أجل محدد، ويكون هذا الاعتراض ضمن القضاء المستعجل، وهذا أدعى لتحقيق مقاصد جمعيات الملاك، وقطع النزاع وتحقيق التعايش بين السكان.

المراجع

أولاً: كتب اللغة

الزيات، أحمد وآخرون، المعجم الوسيط، دار الدعوة، القاهرة ١٤٢٥هـ.
عبد الحميد د. أحمد مختار، بمساعدة فريق عمل، معجم اللغة العربية المعاصرة، عالم الكتب، القاهرة، الطبعة الأولى، ١٤٢٩هـ.

ثانياً: كتب الحديث والنخريج

البیهقي، أبو بكر أحمد بن الحسين بن علي بن موسى الخراساني، السنن الصغير، تحقيق قلعجي، عبدالمعطي أمين، الطبعة الأولى، باكستان، جامعة الدراسات الإسلامية كراتشي، ١٤١٠هـ.
البیهقي، أبو بكر أحمد بن الحسين بن علي بن موسى الخراساني، السنن الكبرى، تحقيق عطا، محمد عبد القادر، دار الكتب العلمية بيروت، الطبعة الثالثة، ١٤٢٤هـ - ٢٠٠٣م.
الترمذي، محمد بن عيسى بن سورة بن موسى بن الضحاك، سنن الترمذي، الجزء الثالث، تحقيق وتعليق محمد فؤاد عبد الباقي، الناشر مصطفى البابي الحلبي، مصر، الطبعة الثانية، ١٣٩٥هـ.
الدارقطني، أبو الحسن علي بن أحمد بن مهدي بن مسعود بن النعمان بن دينار البغدادي، سنن الدارقطني، ضبط نصه وعلق عليه شعيب الأرناؤوط وحسن عبد المنعم شلبي وعبد اللطيف حرز الله وأحمد برهوم، مؤسسة الرسالة، بيروت، الطبعة الأولى، ١٤٢٤هـ.
السجستاني، أبو داود سليمان بن الأشعث بن إسحاق بن بشير الأزدي، سنن أبي داود، تحقيق شعيب الأرناؤوط ومحمد كامل قره، دار الرسالة العالمية، الطبعة الأولى، ١٤٣٠هـ.
العبد، ابن دقيق، الإمام بأحاديث الأحكام، حقق نصوصه وخرج أحاديثه الجمل، حسين إسماعية، دار المعراج الدولية ودار ابن حزم، الرياض - بيروت، الطبعة الثانية، ١٤٢٣هـ.
النيسابوري، أبو عبد الله الحاكم محمد بن عبد الله بن محمد بن حمدويه بن نعيم بن الحكم، المستدرک علی الصحیحین، تحقيق عطا، مصطفى عبد القادر، دار الكتب العلمية، بيروت، الطبعة الأولى، ١٤١١هـ - ١٩٩٠م.

ثالثاً: كتب الفقه والقواعد الفقهية

التونجي، عبد السلام، مؤسسة المسؤولية في الشريعة الإسلامية، منشورات جمعية الدعوة الإسلامية العالمية - طرابلس، الطبعة الأولى، ١٩٩٤م.
الحموي، شهاب الدين أحمد بن محمد مكي الحسيني، غمز عيون البصائر شرح كتاب الأشباه والنظائر، دار الكتب العلمية، ١٤٠٥.

- الدوسري، مسلم، الممتع في القواعد الفقهية، دار زدني، الطبعة الأولى، ١٤٢٨هـ.
- الزحيلي، وهبة، نظرية الضمان في الفقه الإسلامي دراسة مقارنة، دمشق، دار الفكر، الطبعة التاسعة، ١٤٣٣هـ.
- الزحيلي، د. محمد مصطفى، القواعد الفقهية وتطبيقاتها في المذاهب الأربعة، دار الفكر - دمشق، الطبعة الأولى، ١٤٢٧هـ.
- الزرقا، أحمد بن الشيخ محمد، شرح القواعد الفقهية، صححه وعلق عليه مصطفى أحمد الزرقا، دار القلم - دمشق، الطبعة الثانية، ١٤٠٩هـ.
- الموسوعة الفقهية الكويتية، صادر عن وزارة الأوقاف والشئون الإسلامية - الكويت، الكويت، دار السلاسل، الجزء السادس عشر، الطبعة الثانية، ١٤٠٤هـ - ١٩٨٣م.

رابعاً: كتب القانون

- أشيبان، مصطفى، تنظيم الملكية المشتركة في التشريع المغربي، مطبعة دار النشر المغربية، الدار البيضاء، ٢٠٠٩م.
- حسين، فهاد حاتم، عوارض المسؤولية المدنية، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، الطبعة الأولى، ٢٠١٤.
- خليل، أحمد محمود، إدارة المال الشائع والتصرف فيه، المكتب الجامعي الحديث، مصر، الطبعة الأولى، ٢٠١٥م.
- الدوسري، محمد بن عبيد، دفع المسؤولية المدنية وتطبيقاتها القضائية، دار كنور إشبيلية، الرياض، الطبعة الأولى، ١٤٣١هـ.
- الذنون، د. حسن بن علي، المبسوط في شرح القانون المدني، دار وائل للنشر، الطبعة الأولى، ٢٠٠٦.
- الرويس، خالد، والرئيس، رزق، المدخل لدراسة العلوم القانونية، مطبعة الحميضي، الرياض، الطبعة الخامسة، ١٤٣٣هـ.
- الزقرد، أحمد ومزيد المزيدي، عبد العظيم أشرف، الحقوق العينية الأصلية في النظام السعودية، مكتبة الرشد، الرياض، الطبعة الأولى، ١٤٣٤هـ.
- السرحدان، عدنان إبراهيم وخاطر، نوري حمد، شرح القانون المدني، دار الثقافة، عمان، الطبعة الخامسة، ١٤٣٣هـ.
- سلطان، أنور، مصادر الالتزام في القانون المدني، دار الثقافة، عمان، الطبعة السادسة، ١٤٣٣هـ.
- السنهوري، عبدالرزاق، الوسيط في شرح القانون المدني، دار إحياء التراث العربي، لبنان، بدون طبعة وتاريخ.
- شنب، محمد لبيب، المسؤولية عن الأشياء، مكتبة الوفاء القانونية - الإسكندرية الطبعة الثانية، ٢٠٠٩.
- صافي، عبدالحق، الملكية المشتركة للعمارات والدور المقسمة إلى شقق أو أطباق أو محلات، مطبعة النجاح، الدار البيضاء، الطبعة الثانية، ١٤٣٠هـ.
- العربي، بلحاج، أحكام الالتزام في ضوء الشريعة الإسلامية، دار الثقافة، عمان، الطبعة الأولى، ١٤٣٣هـ.

الفار، د. عبد القادر، مصادر الالتزام، دار الثقافة، عمان، الطبعة الخامسة، ١٤٣٥هـ.
الفار، عبدالقادر، المدخل لدراسة العلوم القانونية، دار الثقافة، عمان، الطبعة الثالثة عشر، ١٤٣٢هـ.
محي الدين شوان، المسؤولية عن حراسة الأشياء التي تتطلب عناية خاصة، منشورات الحلبي الحقوقية، الطبعة الأولى، ٢٠١٢.

ملوكي، إياد عبد الجبار، المسؤولية عن الأشياء، مطبعة بابل - بغداد، الطبعة الأولى، ١٩٨٠.
النقيب، عاطف، النظرية العامة للمسؤولية الناشئة عن فعل الأشياء، منشورات عويدات، الطبعة الأولى، ١٩٨٠.

خامسا: الرسائل والأبحاث

النوايسة، هاشم، النظام القانوني للملكية الطوابق والشقق في التشريع الأردني، رسالة مقدمة للحصول على درجة الماجستير، جامعة مؤتة، الأردن، ٢٠٠٧م.
النوري، محمد، اتحاد المالكين في ملكية الطبقات، مجلة دراسات قانونية، كلية الحقوق، جامعة صفاقس، العدد الخامس، ١٩٩٧م.

سادسا: الأنظمة والقوانين

القانون البحريني رقم (٢٧) لسنة ٢٠١٧ المختص بتنظيم القطاع العقاري.
القانون المدني الأردني لسنة ١٩٧٦م.
القانون المصري رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن تأجير وبيع الأماكن، وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر.
القانون المصري رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ قانون البناء الموحد
القانون المغربي رقم ١٨،٠٠ المتعلق بنظام الملكية المشتركة للعقارات المبنية، والمعدل بالقانون رقم ١٠٦،١٢.
قانون إمارة أبوظبي رقم (٣) لسنة ٢٠١٥ في شأن تنظيم القطاع العقاري.
قانون إمارة دبي رقم (٢٧) لسنة ٢٠٠٧ بشأن ملكية العقارات المشتركة
قانون تنظيم الملكية المشتركة في العقارات المبنية اللبناني الصادر عام ١٩٨٣م.
قانون ملكية الطوابق والشقق الأردني لسنة ١٩٦٨ والقانون المعدل رقم (٥٤) لسنة ١٩٨٥ والقانون المعدل رقم (٥) لسنة ١٩٩٠.
اللائحة التنفيذية لقانون إمارة أبوظبي رقم (٣) لسنة ٢٠١٥ بشأن الملكية المشتركة للعقارات واتحاد الملاك
الصادرة بقرار رئيس دائرة الشؤون البلدية رقم ٢٤٥ لسنة ٢٠١٥.
اللائحة التنفيذية لنظام الجمعيات والمؤسسات الأهلية، الصادرة بقرار وزير الشؤون الاجتماعية رقم ٧٣٧٣٩ وتاريخ ١٤٣٧/٦/١١هـ.
اللائحة التنفيذية لنظام ملكية الوحدات العقارية وفرزها، الصادرة بقرار من وزير الشؤون البلدية والقروية رقم ١١٩٨٥ في ٢١/٢/١٤٢٤هـ.

نظام الجمعيات والمؤسسات الأهلية الصادر بالمرسوم الملكي رقم م/٨ وتاريخ ١٩/٢/١٤٣٧هـ.
نظام الشركات الصادر بالمرسوم ملكي رقم م/٣، بتاريخ ٢٨/١/١٤٣٧هـ.
نظام ملكية الوحدات العقارية وفرزها الصادر بالمرسوم الملكي رقم م/٥ وتاريخ ١١/٢/١٤٢٣هـ.

سابعاً: المواقع الإلكترونية

<https://mlsd.gov.sa/ar> / أخبار / «الشؤون - الاجتماعية» - تنقل - التسجيل - والإشراف - على - جمعيات - ملاك -

العقار - إلى - وزارة - الإسكان.

<https://www.al-madina.com/article/559407>

https://www.moj.gov.sa/ar/opendata/bi/birealestate/Dashboards/300_kpiRegion/303_Yearly/kpi303_07.aspx

موقع نظام اتحاد الملاك التابع لوزارة الإسكان، <https://mullak.sa/public-page/248>

